Der

landwirthschaftliche Pachtvertrag

von

Gustav Drechsler,

Ph. Dr., a. Prof. d. Landw. a. d. Universität Göttingen.

Vom landwirthschaftlichen Central-Verein der Provinz Sachsen
gekrönte Preisschrift.

Motto: Suum cuique.

Erster Band.

Kritische Untersuchung.

Halle,

Verlag der Buchhandlung des Waisenhauses.

1871.

126 F

BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS

Das Recht der Ueberſetzung iſt vorbehalten.

Vorwort.

In meinem früheren Wirkungskreise als practischer Landwirth hatte ich durch Betheiligung bei Gutsübergaben, und später bei der Anfertigung eines Vertrages zum Zwecke der Verpachtung meines Gutes Gelegenheit, eine Reihe bestehender Pachtverträge einzusehen und mit einander zu vergleichen. Es drängte sich mir dabei die Ueberzeugung auf, daß der Inhalt der meisten Pachtverträge unberührt geblieben ist von den Fortschritten der landwirthschaftlichen Cultur und Wissenschaft im Laufe dieses Jahrhunderts. Ich nahm mir vor, die bestehenden Pachtverhältnisse einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, und suchte mir zu diesem Zwecke nach und nach aus verschiedenen Theilen Deutschlands und anderer Länder Pachtverträge zu verschaffen. Das gesammelte Material war schon ziemlich umfangreich, als im Juni 1868 in der Zeitschrift des landwirthschaftlichen Centralvereins der Provinz Sachsen das folgende Preisausschreiben erschien:

„Die Pachtverträge über größere und mittlere Landgüter werden in vielen Fällen noch nach älteren Mustern abgeschlossen, welche dem heutigen Stande der Landwirthschaft nicht mehr entsprechen. Die Verträge leiden in Folge dessen nur zu häufig an inneren Widersprüchen. Auf der einen Seite enthalten sie solche Bestimmungen über die Gutswirthschaft, welche gegenwärtig nicht mehr ausführbar sind, andererseits aber schweigen sie nicht selten über neuere wirthschaftliche Fragen, deren Regelung dringend erforderlich ist.

*

Die mit diesem Zustand verbundenen Nachtheile machen sich für Pächter wie für Verpächter und für die gesammte Landwirthschaft immer fühlbarer. Die Beseitigung der Nachtheile kann aber nicht von der Gesetzgebung, oder doch von dieser nicht allein erwartet werden, weil dieselbe der Vertragsfreiheit stets einen großen Spielraum lassen wird und lassen muß. Vielmehr scheint der geeignetste Weg in der Ausarbeitung von Musterverträgen zu bestehen, welche den heutigen Forderungen der Landwirthschaft entsprechen.

Der landwirthschaftliche Central-Verein der Provinz Sachsen stellt daher folgende Preisaufgabe zur öffentlichen Bewerbung auf:

> Kritische Untersuchung über die bestehenden Pachtrechtsverhältnisse, verbunden mit dem Entwurf eines Pachtvertrages über ein größeres oder mittleres Landgut."

Hierdurch von Neuem angeregt, arbeitete ich die vorliegende Schrift aus, und hatte die Freude, dieselbe mit dem Preise gekrönt zu sehen.[1] (Zeitschr. d. Centralvereines 1870, No. 5. Seite 166).

Im Verlaufe der Arbeit zeigte sich immer deutlicher, daß es sich nicht darum handelte, die Frage: „wie muß sich das Pachtverhältniß gestalten, um im Einklang zu stehen mit der Culturentwickelung unserer Zeit" — definitiv zu lösen und zum Abschluß zu bringen, sondern vielmehr darum, den Anfang einer Untersuchung dieser Frage zu machen.

Von diesem Gesichtspunkte aus erklärt und rechtfertigt sich Form und Inhalt dieser Schrift.

Jede Vertragsbestimmung schafft und regelt eine bestimmte Beziehung zwischen den Contrahenten. Es handelte sich nun darum:

1) zu constatiren, wie die betreffende Beziehung in verschiedenen Verträgen geregelt wird;
2) die verschiedenen Auffassungen kritisch zu prüfen;
3) diejenige Regelung aufzusuchen, welche dem heutigen Standpunkte der Cultur und der Wissenschaft am meisten entspricht.

---

1) Die Herausgabe dieser Schrift hat sich in Folge der Kriegsereignisse verzögert.

Bei der Zusammenstellung verschiedener Auffassungen und Bestimmungen habe ich, um die Uebersicht zu erleichtern, nur das Wesentliche derselben kurz mittheilen können; um dem Leser die vollständige Kenntniß der verschiedenen Bestimmungen zu verschaffen, war es daher nothwendig, eine Sammlung von Pachtverträgen und Pachtbedingungen, auf welche im Texte hingewiesen wird, als Commentar im zweiten Bande dieser Schrift zu publiciren; selbstverständlich konnten nur allgemeine Bedingungen für die Verpachtung von Staatsgütern und solche Verträge veröffentlicht werden, welche sich auf Güter beziehen, die öffentlich verpachtet sind.

Um ein bequemes Nachschlagen zu ermöglichen, sind die Contracte nach den Namen der Länder oder Landestheile, aus welchen sie stammen, alphabetisch geordnet, und dieselbe Anordnung ist bei den Hinweisungen im ersten Bande eingehalten. —

An die kritische Prüfung der einzelnen Bestimmungen, welche den Zweck hat, die vorhandenen Mängel aufzudecken, schließt sich von selbst der Versuch, Bestimmungen zu finden, durch welche die erkannten Mängel beseitigt werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind zusammengefaßt im „Entwurf eines Pachtvertrages für ein größeres Gut“ im zweiten Bande dieser Schrift.

Ich betrachte den Versuch, Bestimmungen zu finden, welche das Verhältniß der Contrahenten regeln nach dem heutigen Standpunkte der Cultur und der Wissenschaft, wie schon angedeutet, als den Anfang des Fortschrittes in Bezug auf die Regelung von Verhältnissen, deren Beschaffenheit die Organisation und die Erfolge des landwirthschaftlichen Betriebes weit mehr beeinflußt, als man gewöhnlich annimmt; ich würde daher meinen Fachgenossen außerordentlich dankbar sein, wenn sie durch Uebersendung eigenthümlicher Pachtbedingungen mein Material vervollständigen und durch Mittheilung ihrer in Bezug auf das Pachtverhältniß gesammelten Erfahrungen, ihrer Erlebnisse bei Uebergaben, ihrer Ansichten

über meine Vorschläge mich in den Stand setzen wollten, über schwierige Punkte weiter nachzudenken und die Aufgabe, einen Pachtvertrag zu entwerfen, welcher beide Theile befriedigt, ihrer Lösung immer näher zu führen. —

Schließlich spreche ich allen denen meinen Dank aus, welche durch Mittheilung von Pachtbedingungen mir Material für meine Untersuchungen geliefert und mich dadurch bei meiner Arbeit wesentlich unterstützt haben.

Göttingen, im Februar 1871.

Gustav Drechsler.

Inhalt.

Seite.

Einleitung . . . . . 1—4

Anordnung des Inhalts 1; Beispiele unzweckmäßiger Anordnung 2; Begriff und Zweck des Pachtcontracts 3; zweckentsprechende Anordnung 4.

Theil I. Die Grundbestimmungen.

Gegenstand des Vertrages . . . . . 4—51

Gutsbeschreibung 5; Gutsbestandtheile 6; Einwendungen gegen die gewählte Eintheilung 6; Inhalt der Gutsbeschreibung 10; verschiedene Formen der Ueberlassung von Gutsbestandtheilen an den Pächter 13; Verpachtung 13; Verstellung 15; Verkauf und unentgeltliche Veräußerung 21; welche Gutsbestandtheile sind dem Pächter zu überlassen, welche zu reserviren, und welche Form der Ueberlassung ist zu wählen 22; Gebäude und Grundstücke 22; Obstbäume 23; Kopfholzbäume 24; Anlagen im Felde 24; Anlagen in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe 25; bewegliche Gutsbestandtheile 26 (Heu, Stroh, Dünger 31); Feldinventar 32; Gartenbestellung 41; Obst 41; Waldbäume 41; Zweige der Kopfholzbäume 43; Baumschulen 43; abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile 44; Berechtigungen 45; Verpflichtungen (Lasten und Abgaben) 46; tabellarische Zusammenstellung 49; Bestandesveränderungen 51.

Die Pachtzeit . . . . . 51—63

Zeitpunkt des Pachtanfangs 51; Pachtdauer 53; Verkürzung der Pachtdauer durch Kündigung 56; durch Verkauf des Gutes 57; durch den Tod eines der Contrahenten 58; Verlängerung der Pachtdauer durch stillschweigende Relocation 60; durch Prolongation 61.

Der Pachtzins . . . . . 63—97

A. Die Form des Pachtzinses 63

Quote vom Rohertrage 64; Naturalpachtzins 64; vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses 66; Resultate der Berechnung 69; Geldpachtzins 73; Naturallieferungen 74.

B. Die Ermittelung des Pachtzinses 74

Durch Berechnung 75; durch Meistgebot 76; Vergleichung 76; Resultate 85. — Zahlungsmodalitäten 85.

C. Nachlaß am Pachtzinse 85

Rechtsvorschriften 86; contractliche Bestimmungen 87; Erklärung des Anspruchs auf Pachtremission 88; weitere Erläuterungen 89; Berechtigung des Anspruchs 93; Resultate 96.

Theil II. Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.

Die Aufgabe und der Weg zu ihrer Lösung . . . . . 98—100

A. Verpachtete Gutsbestandtheile . . . . . 100—181

1. Gebäude 101

Benutzung 101; Instandhaltung derselben: Rechtsvorschriften 101; contractliche Bestimmungen 102; Gesichtspunkte für die Beurtheilung derselben 103; kritische Prüfung derselben in Bezug auf ihre Billigkeit und Zweckmäßigkeit 104; neue Bestimmung über die Unterhaltung 115; Rechtfertigung ihrer Eigenthümlichkeit 116; ihre Wirkung 122; besondere Vortheile derselben 125; Zusätze 125; Einwand 127; Rechnungsbeispiele bei ihrer Anwendung 128. — Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen 129; Verpflichtung des Verpächters 130; contractliche Bestimmungen 131; kritische Prüfung derselben 132; Verfahren bei Bauten, zu denen der Verpächter verpflichtet ist: wenn sie nicht vorhergesehen sind 135; deren Ausführung vor Abschluß des Contractes feststeht 139; Verfahren bei Bauten, welche dem Pächter wünschenswerth sind 140; Ergebniß 141.

Seite.

2. Grundstücke 142

Gärten 142. — Aecker 142; contractliche Bestimmungen über deren Benutzung 143; Zweck derselben 146; kritische Prüfung derselben 146; die Bestimmungen über die Düngung 146; deren Wirkung 159; die Bestimmungen über die Bearbeitung 161; über die Fruchtfolge 162; Ergebniß 163; positive Nachtheile der contractlichen Bestimmungen 164. — Wiesen 166; contractliche Bestimmungen 166; Verbot des Umbruchs 166; Verbot des Hütens 168. — Aenger 168. — Wege 169. — Gewässer 169. — Haidegrundstücke 169.

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe . 170

Instandhaltung der Drainanlagen: contractliche Bestimmungen 171; Prüfung derselben 172; Ergebniß 173; Bezahlung der Kosten neuer Drainirungen: contractliche Bestimmungen 174; Prüfung derselben 174; Ergebniß 176; Höhe der Amortisationsquote 176. — Instandhaltung sonstiger baulicher Anlagen 179; Wasserbauten 179; Pumpen, Röhrenleitungen, Befriedigungen, Thore 180; Bezahlung der Kosten neuer baulicher Anlagen 180.

4. Berechtigungen 181

(Deren Erhaltung; Proceßkosten.)

B. Das eiserne Inventar . . . . . 182—184

1. Obstbäume 582

Dem Pächter durch Verstellung mit Werthsabgleichung zu überlassen 182; contractliche Bestimmungen; deren Mängel 183.

2. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile 184

Dem Pächter durch Verstellung ohne Werthsabgleichung zu überlassen.

C. Vom Pächter angekaufte und ihm unentgeltlich überlassene Gutsbestandtheile . . . . . 184—185

Allgemeine Bestimmung über deren Zustand 185.

D. Lasten und Abgaben . . . . . 185—186

Modus der Berechnung, wenn vom Pächter übernommen 185; Zuschuß des Verpächters 186.

E. Reservirte Gutsbestandtheile . . . . . 186—188

Beziehungen des Pächters zu denselben; Forsten geringer Ausdehnung 186; größere Forsten 187; Gefälle 187; veränderliche Abgaben 188; Gebäudetheile und Grundstücke 188.

F. Bestandesveränderungen . . . . . 188—202

1. Expropriation 188

Contractliche Bestimmungen über die Entschädigung 189; kritische Prüfung derselben 189 (contractliche Fixirung der Entschädigungssumme 190); Ergebniß 191; Zeitpunkt für den Beginn der Verzinsung des Expropriationscapitals 192; Entschädigung für das Feldinventar 193.

2. Separation (Verkoppelung, Consolidation, Commassation) 195

Gewöhnliche contractliche Bestimmung 195; Unbilligkeit derselben 195; Aenderung derselben 196; dadurch Schutz des Pächters vor Verlusten 196; Vortheile für den Verpächter 197.

3. Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken 197

Vortheile einer Vergrößerung des Areals 197; Grenze 198; Pachtgeld für zugekaufte Grundstücke 198. — Nachtheile einer Verringerung des Areals 198; Sicherung des Pächters, Verminderung des Pachtgeldes 198. — Tausch von Grundstücken 199. — Bestimmung über den Preis des Feldinventars 199. — Mängel der üblichen contractlichen Bestimmungen 200.

4. Ablösungen 200

Erhöhung resp. Verminderung des Pachtgeldes 200; verschiedene Methoden der Berechnung 201.

Seite.

5. Verminderung des Obstbaumbestandes 201
Entschädigung des Pächters 202.

G. Außergewöhnliche Unglücksfälle. 203

1. Brand . . . . . 203—212
Contractliche Bestimmungen 203; kritische Prüfung derselben 204 (Wirkung der Versicherung; Entlastung des Pächters 204; Differenz zwischen der ausbezahlten Versicherungssumme und der Neubausumme 205); der Billigkeit entsprechende Betheiligung d. Pächters an den Herstellungskosten 206.

2. Ueberschwemmung 207
Verpflichtung des Verpächters 207; contractliche Bestimmungen 207; geringfügige Beschädigungen, welche ohne Schuld des Pächters entstanden sind 208; erhebliche Beschädigungen 208; Absatz am Pachtgelde 208; Schaden an Feldfrüchten 209; an Gebäuden 210.

3. Krieg 210
Grundsatz für die Vertheilung der Schäden und Lasten 210; contractliche Bestimmungen 211; kritische Prüfung derselben 212; Ergebniß 212.

H. Industrielle Anlagen 213

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten . . . . . 213—216
Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten und in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten 214; Beziehungen der Contrahenten bei Anwesenheit des Verpächters oder dessen Vertreters auf dem Gute 215.

Theil III. **Uebergabe und Rückgabe.**

A. Allgemeine Bestimmungen . . . . . 217—229

1. Die Zeit der Uebergabe 218

2. Die Leitung der Uebergabe 218
Uebergabecommission; deren Befugnisse 219; Zusammensetzung 220; Geschäftsgang 221.

3. Die Objekte der Uebergabe 221
Contractliche Bestimmungen 221; Ausschluß des ganzen beweglichen Inventars von der Uebergabe 221; Ausschluß nur des lebenden Inventars 222; mögliche Verluste des Pachtnachfolgers bei Uebernahme des ganzen Inventars 224; Schutzbestimmungen 224; zu übergebende Vorräthe 226.

4. Das Schätzungsverfahren 226
Anforderungen an ein zweckmäßiges Schätzungsverfahren 226; Wahlmodus für die Taxatoren 227; Modus der Schätzung 228.

5. Die Wirthschaftsführung während der Uebergabe . . . 228

6. Schluß der Uebergabe 229

7. Die Kosten der Uebergabe 229

B. Besondere Bestimmungen in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe der einzelnen Gutsbestandtheile . . . . . 229—264

1. Gebäude 229

2. Grundstücke 230

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe . . 230

4. Berechtigungen 230

5. Obstbäume 231
Methoden zur Ermittelung d. Werthes 231; Eintheilung in Werthsclassen 232; Preise der verschied. Classen 234; Schema 334; Entschädigung d. Verpächters bei Verminderung d. Bestandes 235; contractliche Bestimmung 236.

6. Abtrennbare Pertinenzien der unbewegl. Gutsbestandtheile 236

7. Das Wirthschaftsinventar 237
Bestimmungen zur Herbeiführung einer Einigung über den Kaufpreis 238; Bestimmungen zur Beförderung der Einigung 239; Schwierigkeit bei der Werthschätzung der Schafe 240.

8. Vorräthe. 240
Körnerfrüchte 240; Stroh und Trockenfutter, Düngervorräthe, Holzvorräthe, Haushaltsvorräthe 241.

9. Feldinventar 241

Seite.

Methoden der Werthbestimmung 241; kritische Prüfung derselben 242; Bestimmung des Werthes nach den Productionskosten 242; nach dem muthmaßlichen Ausfall der Ernte (Halmtaxe) 247; Ergebniß 251; Verbesserung der ersten Methode 252; Preisscala für die im Felde stehenden Früchte 254; Vortheile derselben 254; nothwendig bleibende Zwangsmaßregeln 255; Beseitigung derselben durch Veränderung der Preisscala 256; contractliche Bestimmungen für die Anwendung der veränderten Preisscala 257; einzelne erforderliche besondere Bestimmungen (Raps, Klee) 258; Wiesen 258.

10. Die Gartenbestellung 261
Erstattung des nachweislich gezahlten Tagelohns u. d. Düngungskosten 261.

11. Lasten und Abgaben 262

12. Dienstpersonal 262
Eintritt in die abgeschlossenen Dienstcontracte; Berichtigung des Lohnes pro rata temporis 262.

13. Gegenseitige Berechnungen 263
Hagelversicherungsprämie 263; Pachtgeld für Kartoffel-, Lein-, Gartenland 263; Vergütung für das den Dienstboten u. Tagelöhnern unentgeltlich überlassene Land 263; Kosten für die Beköstigung des Wirthschaftspersonals während der Uebergabe 264; Lohn der Schäfer 264; Kosten für Feldbestellung und Bearbeitung während der Uebergabe 264.

Theil IV. **Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.**

A. Allgemeine Bestimmung . . . . . 265—267
Schlichtung von Differenzen durch ein Schiedsgericht 266; Zusammensetzung desselben 266; Kosten 267; Fälle, in denen der Rechtsweg betreten werden kann 267.

B. Bestimmungen zur Sicherung des Pächters . . . . . 267—272

1. Gewährleistung von Seiten des Verpächters 267
Contractliche Bestimmungen 267; Unbilligkeit derselben 268; der Billigkeit entsprechende Bestimmung 268.

2. Kündigungsbefugniß des Pächters 269
Gesetzesvorschriften 269; contractliche Bestimmungen 270; Fälle, in denen eine Kündigungsbefugniß gerechtfertigt ist 271.

C. Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters . . . . . 272—290

1. Caution 272
Baare Caution; Höhe derselben; Bürgschaftsleistung der Ehefrau des Pächters; Bestellnug einer Hypothek an seinem Vermögen.

2. Besondere Verpflichtungen des Pächters 272
Ersatz aller Schäden 272; Wohnsitz auf dem Gute u. Leitung der Wirthschaft 273; Cession, Verafterpachtung 273; Landeigenthum 273; Ansprüche an den Verpächter 273; Feuerversicherung 273; Hagelversicherung 274, 275; Bestimmung zur Erhaltung der Fruchtbarkeit der Grundstücke 274; Buchführung 274. — Wiedereinfuhr der in den verkauften Producten ausgeführten Bodenbestandtheile: nothwendige contractl. Festsetzungen in Bezug auf die Ausführung der Berechnung 275; Beweiskraft der Berechnung 276; ob dieselbe im Interesse des Verpächters nothwendig 277; Verfahren eines vorsichtigen Pächters, wenn er freie Hand hat 278; Verfahren eines unvorsichtigen Pächters 279; mögliche Verluste d. Verpächters 280; Bestimmungen, um dieselben zu vermeiden 282; Resultat 283. Besondere Bestimmung in Bezug auf den Strohverkauf 284. — Verringerung des Viehstandes: contractliche Bestimmungen 285; Entbehrlichkeit derselben 285.

3. Besondere Rechte des Verpächters 286
Revision 286; Einziehung der Caution 286; Aufhebung des Contracts: Gesetzesvorschriften 286; contractliche Bestimmungen 287; Prüfung derselben 287; Beschränkung der Kündigungsbefugniß auf bestimmte Fälle 288; Mitwirkung des Schiedsgerichts 289; Exmission 289.

4. Conventionalstrafen 289

Schluß (Verzicht auf Rechtswohlthaten und Einreden; Compensation; Retention; Kosten.) 291

Einleitung.

Wenn man eine Anzahl verschiedener Pachtverträge mit einander vergleicht, fällt zunächst die merkwürdige Thatsache auf, daß, so ähnlich auch zwei Pachtverträge ihrem Inhalte nach sind, die Anordnung dieses Inhaltes dennoch in jedem Vertrage eine andere ist.

Der Grund dieser merkwürdigen Erscheinung liegt nicht darin, daß ein innerer Zusammenhang zwischen den verschiedenen Bestimmungen eines Pachtvertrages überhaupt nicht existirt, sondern er ist lediglich in dem Umstande zu suchen, daß die Verfasser der Verträge sich nicht die Mühe gegeben haben, nach einem inneren Zusammenhange der einzelnen Bestimmungen zu suchen. Sie haben eine logische, folgerichtige Anordnung des Inhalts nicht für nöthig gehalten, weil es für die juristische Bedeutung, für die rechtliche Geltung des Contracts gleichgültig ist, wo diese oder jene Bestimmung sich findet; wenn sie sich nur findet.

Für die wirthschaftliche Bedeutung des Contractes aber, für die Handhabung desselben in der Praxis, ist die Anordnung des Inhalts durchaus nicht gleichgültig. Das ergiebt sich schon aus der Thatsache, die sich leicht konstatiren läßt, daß nur wenige Pächter ihren Contract wirklich vollständig kennen, daß viele erst bei der Zurückgabe des Gutes, oft zu ihrem Schaden, vollkommen klar darüber werden, welche Verpflichtungen sie eingegangen sind; die Streitigkeiten bei der Rückgewähr von Pachtungen entstehen weniger in Folge dunkler, unklarer Bestimmungen — obgleich auch in dieser Beziehung durch einen lächerlichen Curialstyl vielfach gefehlt wird — als in Folge einer unzweckmäßigen Anordnung des Inhalts, welche zur Folge hat, daß Wiederholungen nöthig sind, und daß widersprechende Bestimmungen nicht in die Augen fallen.

Diese Uebelstände treten besonders scharf hervor in den Pachtcontracten, welche aus einem allgemeinen und einem speciellen Theile bestehen.[1]

---

1) Ueblich bei den Verpachtungen von Domänen in Preußen, Anhalt, Gotha, Schwarzburg-Rudolstadt u. a.

Die Verpächter von Staats-Gütern, welche jährlich eine Anzahl Pachtcontracte abschließen müssen, haben es, um Arbeit zu sparen, vielleicht auch der Billigkeit wegen, für zweckmäßig erachtet, „allgemeine" Bedingungen zu entwerfen und drucken zu lassen, welche für alle Domänen des betreffenden Staates Gültigkeit haben sollen — so weit nicht für den einzelnen Fall in den „speziellen" Bedingungen Ausnahmen stipulirt werden.

Der Contract wird also in zwei Theile zerrissen, und die wesentlichste Aufgabe des zweiten speziellen Theils besteht darin, verschiedene, für den speziellen Fall unbrauchbare Bedingungen des allgemeinen Theils aufzuheben, zu ergänzen oder durch neue Bestimmungen zu ersetzen.

Von den 20 Paragraphen eines mir vorliegenden speziellen preußischen Contractes befinden sich beispielsweise in 17 Paragraphen Hinweisungen, Ergänzungen und Abänderungen der allgemeinen Bedingungen; von einem andern mir vorliegenden preußischen Contracte ist nur in einem Paragraphen eine Verweisung auf die allgemeinen Bedingungen nicht erforderlich.

Es ist selbstverständlich, daß das Verständniß eines solchen Contracts ein zeitraubendes und ärgerliches Studium erfordert. Je ausführlicher die allgemeinen Bedingungen sind, um so dickleibiger müssen auch die speziellen Bedingungen sein, und um so schwerfälliger wird der ganze Contract; dem Leser, welcher den Inhalt eines solchen Contracts kennen lernen will, wird eine wahre Sisyphusarbeit zugemuthet; er wird hin- und hergezerrt, wie „von einem bösen Geist auf dürrer Haide herumgeführt."

Glaubt man seitens der Dömänenverwaltung die Kosten sparen zu müssen, welche durch die Edition einheitlicher Contracte für jede Domäne entstehen, so empfiehlt sich dann die Einrichtung der früheren hannoverschen, der braunschweigischen und mecklenburgischen Pachtverträge. Hier sind die allgemeinen Bedingungen auf die rechte Hälfte jeder Seite gedruckt, und hin und wieder sind mehrere Seiten frei gelassen; die linke freie Hälfte und die freien Seiten werden benutzt, um besondere Bestimmungen an der geeigneten Stelle einzutragen.

Es ist sehr zu bedauern, daß man diese zweckmäßige Einrichtung in Hannover abgeschafft, und ohne weiteres die altpreußische Pachtschablone auch dort eingeführt hat.

Aber auch die einheitlichen Pachtverträge, welche mir vorliegen, zeichnen sich durch ein ganz unglaubliches Durcheinander ihres Inhalts aus. So handelt z. B. der weimarsche Contract in den §§ 21, 22 und 23 von Lasten und Leistungen; dann folgen verschiedene andere Bestimmungen in unverständlicher Reihenfolge, z. B. § 27 Feuereimer, § 28 Getreidefeimen, § 29 Saatregister; oder § 38 Kriegsschäden, § 39 Sterbefall u. s. w.; endlich im § 47, Getreideabgabe, kommt noch eine unerwartete Leistung hinterher.

Im gothaischen Pachtcontracte handelt § 16 von der Unterwerfung der Pächter unter die bestehenden gesetzlichen und polizeilichen Bestimmungen und § 17 von der Bezahlung des Pachtgeldes; der einzige innere Zusammenhang zwischen diesen beiden Paragraphen möchte etwa der sein, daß dem Verfasser bei dem Worte Polizei die Execution bei säumiger Pachtzahlung vorgeschwebt hat.

Im stolberger Pachtcontract findet sich unter dem Titel: Behandlung der Pachtgegenstände der § 16, welcher über Beeinträchtigung des Gutes und Processe spricht, und unter dem Titel Pachtleistungen handelt § 21 von Verzicht auf Pachterlaß.

Im lauenburger Contract findet sich in den §§ 25—30 folgende merkwürdige Anordnung: Feuerordnung — Fischerei — Feuerung — Verbot des Bierbrauens — Tagelöhner — Armenlasten.

Diese Beispiele sind ins Unendliche zu vermehren[1]; die mitgetheilten mögen genügen, um meine Behauptung gerechtfertigt erscheinen zu lassen, daß die bestehenden Pachtverträge in Bezug auf die logische Anordnung ihres Inhalts außerordentlich viel zu wünschen übrig lassen.

Ein weiterer formeller Uebelstand, der sich bei sehr vielen Verträgen findet, ist der Mangel eines Inhaltsverzeichnisses; oft sind nicht einmal die Paragraphen mit Ueberschriften versehen[2]; es wird dem Leser so schwer wie möglich gemacht, sich zurecht zu finden. —

Eine folgerichtige Gruppirung der aus dem Pachtverhältnisse entspringenden Beziehungen zwischen den beiden Contrahenten muß abgeleitet werden aus dem Begriffe und dem Zwecke des Pachtcontracts.

Der Zeitpachtcontract über ein Landgut ist der Vertrag, durch dessen Abschluß ein Verpächter dem Pächter gewisse Bestandtheile eines Landguts zur Nutzung auf eine gewisse Zeit zum Theil gegen einen bestimmten Zins[3], zum Theil durch Veräußerung überläßt.

Die wesentlichen Merkmale eines Pachtcontracts sind also, daß darin

1) die Einwilligung der Contrahenten constatirt ist;
2) die zur Nutzung überlassenen Bestandtheile des Landguts bestimmt sind;
3) Anfang und Ende der Nutzung festgesetzt, und
4) der Pachtzins normirt ist.[4]

---

1) s. die Inhaltsverzeichnisse zu den Pachtverträgen im 2ten Theile dieser Schrift.
2) Baden, Hessen, Lippe-Detmold.
3) Allgem. Landrecht. Tit. XXI. § 259.
4) Die Normirung des Kaufpreises für die veräußerten Gutsbestandtheile ist nicht wesentlich. Arndts Pandecten, 6. Aufl. Seite 483, § 300.

Durch die Feststellung dieser wesentlichen Punkte ist nun zwar dem Begriffe nach ein Pachtcontract vorhanden; der Zweck des Pachtvertrages ist aber damit noch nicht erfüllt; es ist damit nur die Basis eines neuen Verhältnisses geschaffen; Zweck des Pachtvertrages aber ist, die aus dem Pachtverhältnisse entspringenden gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten während der Dauer der Pacht und in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe des Gutes festzustellen, und Bestimmungen zu treffen, durch welche die Rechte der Contrahenten und die dem Pächter übergebenen Vermögenstheile des Verpächters sicher gestellt werden.

Hiernach zerfällt ein Pachtvertrag naturgemäß in vier Theile; der erste Theil enthält die Grundbestimmungen, welche den Vertrag als Zeitpachtcontract characterisiren; zweckmäßig schließen sich an jede einzelne Grundbestimmung die Modificationen an, welche dieselbe durch besondere Umstände erleidet; so würden sich also z. B. an die allgemeine Bestimmung über die Pachtdauer anzureihen haben die Bestimmungen über Verkürzung und Verlängerung der Pachtdauer; in dem Abschnitte, in welchem der Pachtzins festgesetzt wird, würden auch die Zahlungsmodalitäten zu erörtern sein u. s. f. Die Feststellung der gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten während der Pachtdauer ist der Inhalt des zweiten Theils. Die Bestimmungen über die Uebergabe und Rückgabe bilden den dritten, und die Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitigen Rechte und des dem Pächter überlassenen Vermögens den vierten Theil des Contracts.

Wir legen den folgenden Untersuchungen diese — wie wir meinen — natürliche Eintheilung des reichen Stoffes zu Grunde; die Einordnung und Aufeinanderfolge der Bestimmungen innerhalb der einzelnen Abschnitte ergiebt sich aus dem Inhaltsverzeichnisse zu dieser Schrift, und wird sich theils von selbst rechtfertigen, theils an geeigneter Stelle näher begründet werden.

I. Die Grundbestimmungen.

1. Gegenstand des Vertrages.

Der Entwurf und Abschluß eines Vertrages über die Verpachtung eines Landguts erfordert vor allem, daß der Verpächter dem Pächter die genaueste Kenntniß von dem Gegenstande des Vertrages verschafft. Nie wird einem Pächter das ganze Landgut mit allen Zubehörungen in Pacht gegeben; es werden stets gewisse Bestandtheile vom Verpächter reservirt, andere sind vom Pächter käuflich zu erwerben, und noch andere werden diesem ohne Vergütung oder als eisernes Inventar zur Nutzung überlassen.

Streng genommen ist deshalb der Pachtvertrag über ein Landgut ein Conglomerat verschiedener Verträge; ein Umstand, der es um so nothwendiger macht, den Gegenstand des Vertrages scharf zu präcisiren.

Den Gegenstand des Vertrages bilden also nicht nur diejenigen Gutsbestandtheile, welche verpachtet werden sollen, sondern auch die, welche in irgend einer andern Form dem Pächter zur Nutzung überlassen, oder reservirt werden sollen. Die Grundlage für den Pachtcontract muß deshalb ein genaues Verzeichniß aller Gutsbestandtheile bilden. [1]

Kein einziger der mir vorliegenden Pachtverträge erfüllt diese selbstverständliche Forderung vollständig. Es findet sich in der Regel nur eine Aufzählung, bisweilen eine Beschreibung der Gutsbestandtheile, welche verpachtet werden sollen; niemals eine Aufzählung der nicht verpachteten Gutsbestandtheile, obwohl in jedem Pachtcontracte auch in Bezug auf diese dem Pächter allerhand Verpflichtungen aufgelegt werden. [2]

Der Mangel einer genauen Gutsbeschreibung wird für den Pächter noch fühlbarer dann, wenn der Contract ihm auch über diejenigen Bestand-

---

1) Schon im Jahre 1820 machte Stenger in seiner Schrift: Das Güter-Zeit-Verpachtungs- und Pachtungsgeschäft (Berlin 1820) Seite 35 darauf aufmerksam, daß die Beschreibung des Gutes beim Pachtgeschäft nothwendiger sein möchte, als beim Kauf.

2) Braunschweig § 8; Coburg § 14; Nassau § 7; Preußen § 24 (Einziehung der Domänengefälle); Stolberg § 14; Weimar § 16, u. s. w.

theile des Gutes nicht einmal volle Aufklärung giebt, welche ihm zur Nutzung überlassen sind.

Diese volle Aufklärung erhält aber der Pächter z. B. nicht, wenn ihm nicht mitgetheilt wird, wie hoch die Lasten sind, welche auf den verpachteten Gutsbestandtheilen ruhen, und von ihm getragen werden müssen; denn er weiß dann nicht, um wie viel die Nutzung, für welche er im Pachtzins ein Aequivalent zu geben hat, geschmälert wird durch übernommene auf dem Objecte der Nutzung ruhende Lasten und Abgaben.

Zweck der Gutsbeschreibung ist also: ein klares Bild von dem Zustande des Gutes an einem bestimmten Tage zu entwerfen, so weit dieser Zustand zum Zwecke der Verpachtung des Gutes nothwendig bekannt sein muß.

Die Gutsbeschreibung muß, um diesen Zweck zu erreichen, eine Aufzählung und Beschreibung sämmtlicher Bestandtheile des Gutes enthalten; über die Beschaffenheit und den Werth dieser Bestandtheile hat sie nur so weit Auskunft zu geben, als der Zweck der Verpachtung diese Auskunft erfordert.

Wir wollen zunächst die verschiedenen Vermögenstheile, welche in ihrer Gesammtheit ein Landgut bilden, in übersichtlicher Weise zusammenstellen, und sodann etwaige Einwürfe, welche gegen unsere Auffassung erhoben werden können, besprechen.

Sämmtliche Bestandtheile eines Gutes zerfallen in die folgenden ihrer rechtlichen und wirthschaftlichen Natur nach verschiedenen Gruppen:

I. Körperliche Bestandtheile.
   1. Unbewegliche Bestandtheile:
      z. B. Grundstücke, Wege, Gräben, Gewässer, Gebäude, Brücken, Obstbäume, Kopfholzbäume.
   2. Bewegliche Bestandtheile:
      a. Mobilien: todtes Inventar und Vorräthe,
      b. Semoventien: lebendes Inventar.
   3. Bestandtheile, welche mit den unbeweglichen eine gewisse Zeit verbunden sind, aber
      a. entweder zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt, und dann beweglich werden; noch nicht bezogene Nutzungen unbeweglicher Bestandtheile: z. B. Feldinventar, Waldbäume, Kopfholz.
      b. oder auch während der Benutzung mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbunden bleiben, aber ohne Veränderung ihrer Substanz von ihnen abtrennbar, transportabel, also beweglich sind; gewisse Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile, z. B. Feuerungsanlagen, Oefen, feste Tröge u. s. f.

II. Unkörperliche Bestandtheile.

1. Berechtigungen.
2. Verpflichtungen, welche auf dem Gute haften (Servituten, Lasten, Abgaben.)

Es kann zunächst der Einwand erhoben werden, daß die aufgeführten Gutsbestandtheile nicht alle als solche zu betrachten sind; namentlich nicht diejenigen beweglichen Dinge, welche dem Pächter bei der Uebergabe verkauft werden sollen, oder welche als verkäufliche Vorräthe vorhanden sind, und ferner nicht die Verpflichtungen zur Abführung von Lasten und Abgaben, weil man sich unter dem Ausdrucke „Bestandtheil" etwas Positives, Benutzbares vorstellt.

Daß diejenigen Vorräthe, welche zum Verkaufe bereit liegen, nicht mehr als Bestandtheile des Gutes aufzufassen sind, also nicht in die Gutsbeschreibung gehören, ist selbstverständlich; diejenigen Vorräthe jedoch, welche an irgend einem Tage nach wirthschaftlichen Grundsätzen mindestens vorhanden sein müssen, damit der Betrieb in rationeller Weise fortgeführt werden kann, sind an diesem Tage Bestandtheile des Gutes; auch dann, wenn sie dem Pächter verkauft werden sollen; man kann wohl darüber streiten, wie groß diese Vorräthe in einem gegebenen Falle sein, und aus welchen Gegenständen sie bestehen müssen; aber nicht über die Richtigkeit des Grundsatzes selbst: daß das Vorhandensein einer gewissen Menge Vorräthe für die rationelle Fortsetzung der Wirthschaft unentbehrlich ist. Wenn es sich um die Verpachtung des Gutes handelt, hängt die Bestimmung der erforderlichen Menge vom Verpächter ab; die meisten Pachtcontracte enthalten darüber bestimmte Vorschriften.[1] Ebenso wie diese nothwendigen Vorräthe müssen auch alle übrigen auf dem Gute vorhandenen beweglichen Gegenstände als Bestandtheile des Gutes aufgefaßt werden, auch dann, wenn sie nicht verpachtet, sondern dem Pächter verkauft werden sollen, denn auch sie sind unentbehrlich für den Betrieb der Wirthschaft; sie werden zwar verbraucht, aber sie müssen wieder ersetzt werden; alle Contracte enthalten deshalb Bestimmungen, welche bezwecken, ein angemessenes Wirthschaftsinventar auch dann dem Gute zu erhalten, wenn der Pächter Eigenthümer desselben wird.

So wird z. B. in fast allen Contracten bestimmt, daß der Pächter verpflichtet ist, unausgesetzt ein nach ökonomischen Grundsätzen vollständig genügendes Vieh- und Wirthschaftsinventarium zu halten[2]; ferner, daß

---

1) z. B. Hannover § 22, No. 17.

2) Gotha § 6 und § 41; Hannover § 16, No. 2; Preußen § 9 A; Rudolstadt § 18; Stralsund § 10 u. a.

er ein bestimmtes Inventarium nach Ablauf der Pachtzeit wieder abliefern muß[1] u. s. f.

Diese Bestimmungen würden vollständig überflüssig sein, wenn man die an den Pächter verkauften Inventargegenstände nicht als Bestandtheile eines Gutes, sondern als abtrennbare Nebendinge anzusehen hätte.

Der Einwand, daß die Lasten und Abgaben, welche auf einem Gute ruhen, nicht als Bestandtheile desselben betrachtet werden können, drängt zunächst zu der Frage: wenn diese unveräußerlichen Verpflichtungen nicht als Bestandtheile des Gutes anzusehen sind, was sind sie denn?

Hierauf geben die Verfasser von Pachtcontracten selten eine Antwort; die Bestimmungen über die Vertheilung der Lasten und Abgaben befinden sich meist an ganz beliebigen Stellen der Contracte; nur in einzelnen Contracten läßt sich eine Antwort zwischen den Zeilen lesen.

Im stolberger Pachtcontracte z. B., dessen Inhalts-Gruppirung in der That von Nachdenken zeugt, wird die Vertheilung der Abgaben und Lasten unter dem Titel: „Behandlung der Pachtgegenstände" besprochen.[2] Hieraus würde also auf die Frage nach der Natur dieser Verpflichtungen die Antwort abzuleiten sein, daß sie ein „Pachtgegenstand" sind.

Wenn sie aber „Pachtgegenstand" sind, so würde daraus weiter zu folgern sein, daß sie Gutsbestandtheile sein müssen, denn nur solche kann man bei der Verpachtung eines Gutes verpachten.

In einigen andern Contracten erhalten die Bestimmungen über die Lasten und Abgaben ihre Stelle unmittelbar nach den Bestimmungen über das Pachtgeld[3], oder werden ausdrücklich als „Leistungen des Pächters außer dem Pachtgelde" aufgeführt.[3]

Diese Rubricirung läßt nur den Schluß zu, daß hiernach die Lasten und Abgaben nicht als Bestandtheile des Gutes, sondern, soweit sie der Pächter trägt, ähnlich wie das Pachtgeld, als Leistungen des Pächters an den Verpächter, und mit dem Pachtgelde zusammen als Aequivalent für die dem Pächter überlassenen Nutzungen des Gutes anzusehen sind.

Daß diese Anschauung verkehrt ist, liegt auf der Hand; denn wären diese Abgaben als Leistungen des Pächters zu betrachten, so würden sie, wie das Pachtgeld, erst mit dem Pachtverhältnisse entstehen; dies ist aber durchaus nicht der Fall; vielmehr sind diese Verpflichtungen schon vor Ab-

---

1) Braunschweig § 11; Gotha § 41; Hannover § 22, No. 17; Nassau Art. 18; Preußen § 35; Rudolstadt § 8; Stralsund § 11 u. a.

2) Stolberg § 15.

3) Anhalt § 6, Braunschweig § 6, Gotha § 18, Lippe-Detmold § 17, Preußen § 17 (Pachtnebenverbindlichkeiten), Rudolstadt § 3, Stralsund § 18.

schluß des Pachtcontracts vorhanden; sie sind vom Pachtverhältnisse ganz unabhängige, dauernd bestehende Beschränkungen der Nutzungen des Gutes, zum Theil so eng mit diesen Nutzungen verknüpft, daß sie überhaupt nicht davon getrennt werden können; (Servituten); zum Theil, so weit sie in Geld bestehen, zwar von den Nutzungen, nicht aber von der Grundlage dieser Nutzungen, dem Gute, abtrennbar; sie sind untrennbar mit dem Gute verbunden, deshalb Bestandtheile des Gutes, und als solche in der Gutsbeschreibung zu verzeichnen.[1]

Hiernach versteht es sich von selbst, daß nicht als Gutsbestandtheile zu betrachten, daher nicht in der Gutsbeschreibung zu verzeichnen sind:

1) Diejenigen Verpflichtungen, welche erst mit dem Pachtverhältnisse entstehen: Personalabgaben, Gewerbesteuer des Pächters 2c.
2) Diejenigen Verpflichtungen, welche nicht den Inhalt des Eigenthums am Gute einschränken, sondern „gleichsam als accessorische Verpflichtungen“[2] zu betrachten sind: Zinsen von Hypothekschulden.
3) Diejenigen Verpflichtungen, welche willkürlich durch höhere Gewalt dem jeweiligen Besitzer des Gutes auf kurze Zeit aufgelegt werden können: Kriegsprästationen.

Ein weiterer Einwand könnte gegen die gewählte Eintheilung der Gutsbestandtheile erhoben werden.

Gegen die Eintheilung in körperliche und in unkörperliche Bestandtheile, hergenommen aus dem römischen Rechte,[3] wird sich nichts einwenden lassen; ebenso nicht gegen die Unterscheidung der unbeweglichen von den beweglichen Gegenständen; wohl aber gegen die dritte Gruppe von Bestandtheilen, denn diese gehören juristisch zu den unbeweglichen Gegenständen. Wir glauben aber bei dieser Eintheilung nicht die juristisch bedeutenden natürlichen Verschiedenheiten der Bestandtheile eines Gutes als Eintheilungsgrund anwenden zu dürfen, sondern die wirthschaftlich bedeutenden natürlichen Verschiedenheiten kennzeichnen zu müssen; wirthschaftlich aber unterscheiden sich die unter No. 3 aufgeführten Gutsbestandtheile von den unbeweglichen wesentlich dadurch, daß sie nicht wie diese dauernd unbeweglich und nur benutzbar, sondern nach ihrer Trennung von denselben beweglich und dann entweder verbrauchbar oder ersetz-

---

1) Arndts Pandecten 6. Aufl. S. 269, § 175. Die Dienstbarkeiten sind ihrem Inhalte nach Bestandtheile des Inhalts des Eigenthums, welche, diesem entnommen, nunmehr als selbständige Rechte einem andern als dem Eigenthümer zustehen.

2) Arndts Pandecten § 364.

3) Puchta Institutionen III. §. 222. Anm. b.

Corporales hae sunt, quae tangi possunt, veluti fundus etc. . . . . Incorporales sunt, quae tangi non possunt, qualia sunt ea, quae in jure consistunt, sicut . . . obligationes quoquo modo contractae.

bar sind; die Trennung wird bei der einen Gruppe dieser Bestandtheile regelmäßig ausgeführt, wenn sie benutzt werden sollen (z. B. bei den Feldfrüchten durch die Ernte), bei der andern Gruppe nicht zum Zwecke der Benutzung, sondern dann, wenn sie an einer andern Stelle benutzt, also transportirt, oder durch andere Bestandtheile ersetzt werden sollen, z. B. eine Feuerungsanlage. Diese Eigenschaft der Trennbarkeit von den unbeweglichen Bestandtheilen, verbunden mit schnellerer Vergänglichkeit, hat zur Folge, daß diese Bestandtheile wirthschaftlich eine ganz andere Bedeutung haben, wie die dauernd unbeweglichen, und deshalb bei der Verpachtung des Gutes auch andere Gesichtspunkte in Bezug auf die Vereinbarung über die Behandlung dieser Bestandtheile maßgebend sind.

Es läßt sich nun allerdings nicht läugnen, daß die Grenze zwischen dauernd unbeweglichen Gutsbestandtheilen, und solchen, welche zur letzten Gruppe von Gutsbestandtheilen (3^b) zu rechnen sind, nicht immer scharf zu ziehen ist; so kann man z. B. zweifelhaft sein, ob die Krippen in einem Rindviehstalle oder die festen Wandraufen in einem Schafstalle zum Gebäude oder zu den abtrennbaren und beweglichen Gutsbestandtheilen zu rechnen sind. Bei den Krippen eines Rindviehstalles würde für den ersten Modus der Umstand sprechen, daß das Stallgebäude ohne diese Krippen seinem Zwecke nicht entspräche; für den zweiten, daß die Krippen rascher abnutzbar sind, wie die Gebäude, daß sie auch in andern Ställen gebraucht, durch andere ersetzt werden können, also abtrennbar sind.

Bei den festen Wandraufen in einem Schafstalle tritt die Zugehörigkeit zum Gebäude weniger scharf, die Trennbarkeit dagegen schärfer hervor; in beiden Fällen haben wir es mit ganz ähnlichen Gegenständen zu thun, und doch pflegen die festen Wandraufen dem Pächter verkauft, die Kuhkrippen nicht verkauft zu werden, nur, weil die ersteren leichter abtrennbar und vergänglicher sind.

Die Grenze zwischen beiden Gruppen von Bestandtheilen ist also in der That schwankend.

Der Umstand, daß theoretisch eine scharfe Grenze nicht gezogen werden kann, ist jedoch kein Grund gegen die Zweckmäßigkeit der gewählten Eintheilung.

Wie sich im weiteren Verlaufe dieser Untersuchung zeigen wird, ist dieselbe namentlich deshalb nothwendig, weil die Rechte und Verpflichtungen des Pächters in Bezug auf die unzweifelhaft dauernd unbeweglichen Bestandtheile des Gutes andere sein müssen, als in Bezug auf diejenigen Bestandtheile, welche unzweifelhaft zur Gruppe der mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbundenen, aber abtrennbaren Gegenstände gehören, wie z. B. Oefen, Lager in den Kellern, Herde u. s. w. Es ist deshalb in Bezug auf diejenigen Gegenstände, bei denen es zweifelhaft ist,

wohin sie zu rechnen, in jedem einzelnen Falle lediglich Sache der beiden Contrahenten, dies nach den gegebenen Verhältnissen zu vereinbaren.[1] —

Es frägt sich nun, in welcher Weise die einzelnen Gutsbestandtheile beschrieben werden sollen, und wie weit die Gutsbeschreibung in Berücksichtigung ihres Zweckes über die Qualität und den Werth der verzeichneten Gutsbestandtheile Angaben enthalten muß.

Unter Hinweis auf den im zweiten Theile dieser Schrift[2] enthaltenen Entwurf einer Gutsbeschreibung dürfen wir uns auf wenige erläuternde Bemerkungen beschränken.

Die Gebäude sind möglichst genau in Bezug auf ihre Bauart, Beschaffenheit und innere Einrichtung zu beschreiben; die üblichen Gebäudebeschreibungen lassen in Bezug auf Genauigkeit selten etwas zu wünschen übrig. Die Grundstücke (auch Wege, Gewässer) sind nur mit ihrem Namen und ihrer Größe zu verzeichnen, weil es Sache des Pächters ist, sich Kenntniß von ihrer Beschaffenheit zu verschaffen;[3] die Obst- und Kopfholzbäume sind nach Zahl, Art und Beschaffenheit und mit Angabe ihres Geldwerthes zu verzeichnen, wenn der Contract Bestimmungen über ihren Geldwerth enthält.

Von den vorhandenen Drainanlagen (Anl. A. I. Nr. 5) würde der jetzige Geldwerth, wie er sich aus der Zeit, während welcher die Anlage besteht, und aus der contractlich bestimmten Amortisationsquote berechnet, in dem Falle anzuführen sein, wenn der antretende Pächter den so berechneten Geldwerth zu bezahlen hat; wird aber die vorhandene Drainanlage als eine Melioration betrachtet, welche mit dem Grundstücke, in welchem sie sich befindet, zugleich verpachtet wird, so ist nur die Angabe des Jahres, in welchem die Anlage ausgeführt ist, und des Kostenaufwandes für dieselbe erforderlich, weil sich hieraus die Werthserhöhung des Grundstücks abnehmen, und das Pachtgeld berechnen läßt, welches für dasselbe mehr gegeben werden kann, als vor Ausführung der Drainage.

Von den beweglichen Bestandtheilen wird das todte Inventar am besten nur mit seinem Totalwerthe in Geld in der Gutsbeschreibung aufgeführt; es würde ohne erkennbaren Zweck sein, die einzelnen Gegenstände des todten Inventars aufzuzählen, da es nur darauf ankommen kann, die Geldsumme zu wissen, welche zur Anschaffung des todten Inventars ungefähr erforderlich ist.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags, Anl. A. IV. (Bd. II. S. 41.); Pachtcontract über das Rittergut W. §. 7b. (Bd. II dieser Schrift S. 269.); ein Theil der hier aufgeführten Gegenstände würde ohne Nachtheil zu den Gebäuden gerechnet werden können.

2) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. (Bd. II. S. 36.)

3) Bei separirten Gütern ist die Angabe der Bonitätsklassen selbstverständlich wünschenswerth. Anhalt, spec. Contract.

Von den Vorräthen sind diejenigen, welche zum Verkaufe bereit liegen, nicht als Bestandtheile des Gutes zu betrachten, also nicht zu verzeichnen; sondern nur diejenigen Vorräthe, „welche zur regelmäßigen Fort„setzung der Wirthschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, in welcher die „Früchte von der nächsten Ernte oder die sonstigen Productionen des Haus„halts zum Verkauf geeignet und ausreichend sind.“ [1]

Es sind diese nothwendigen Vorräthe nach Maß und Gewicht zu verzeichnen, da eine Werthsangabe bei den theils schwankenden, theils willkürlich anzusetzenden Preisen derselben unsicher ist.

Ebenso unsicher ist die Werthsangabe bei dem lebenden Inventar,[2] weil auch die Preise des Viehes erheblichen Schwankungen unterworfen sind; aber auch die Anzahl der Thiere ist nur bei den Pferden ein sicherer Maßstab zur Beurtheilung der Größe des Viehstandes; bei Rindvieh und Schafen dagegen ist der einzig sichere Maßstab das Lebendgewicht. Der frühere Hannoversche Contract bestimmt die Anzahl des erforderlichen Viehes nach „Stück Großvieh“;[3] erhält diese Bezeichnung den Zusatz „à 1000 *U.*“, so ist sie als völlig rationell zu empfehlen.

Die Beschreibung des Feldinventars erfordert, je nach den Principien, welche bei der Bezahlung desselben zur Anwendung kommen, eine verschiedene Behandlung.

Werden die vorhandenen Saaten nach Halmtaxe übergeben, so genügt die einfache Angabe, wie viel Morgen mit jeder Frucht bestellt sind; werden Dung-, Pflug-, Eggenarten und die Aussaat bezahlt, so sind die erforderlichen Angaben hierüber beizufügen.

Wilde Bäume, und die Bäume in Baumschulen sind, wenn sie dem Pächter zur Nutzung übergeben werden, nach Art, Zahl und ihrem Werthe nach zu verzeichnen; werden sie reservirt, so genügt die Angabe ihrer Art und Anzahl; die Menge des vorhandenen Kopfholzes u. s. w. ergiebt sich aus der Anzahl der Bäume und dem Alter des Bestandes. —

Die Gutsbestandtheile, welche zwar während der Benutzung mit den unbeweglichen verbunden, aber von diesen abtrennbar sind, müssen einzeln mit Angabe ihres derzeitigen Geldwerthes aufgeführt werden, weil nur dann am Ende der Pacht beurtheilt werden kann, ob sie in Stand erhalten sind, oder nicht.

Von den unkörperlichen Gutsbestandtheilen endlich sind die Berechtigungen, so weit sie einen in Geld zu schätzenden Ertrag nicht gewähren, nur ihrem Umfange nach zu beschreiben; gewähren sie einen

---

1) Hannover §. 22. No. 17.
2) Preußen §. 9 A.
3) Hannover §. 22. Nr. 2.

Geldertrag, so ist dieser anzuführen; besteht ihr Ertrag in Naturalien, so sind nur diese, nicht auch der Geldwerth derselben zu verzeichnen, weil dieser schwankend ist. Dieselben Rücksichten, nach welchen die Aufzeichnung der Berechtigungen zu geschehen hat, gelten auch hinsichtlich der Verpflichtungen, welche auf dem Gute haften. —

Die nach den erörterten Principien entworfene Gutsbeschreibung bildet also die Grundlage des Pachtcontractes. —

Es frägt sich nun, welche von den beschriebenen Gutsbestandtheilen dem Pächter zur Nutzung überlassen werden sollen, und in welcher Form die Ueberlassung geschehen soll.

Es ist bereits früher erwähnt, daß die Form der Ueberlassung für verschiedene Bestandtheile verschieden ist; es wird deshalb nothwendig sein, zunächst diese Formen in ihrer rechtlichen und wirthschaftlichen Bedeutung und die Bedingungen ihrer Anwendbarkeit im allgemeinen kennen zu lernen, um dann jene Frage in Bezug auf jeden einzelnen Gutsbestandtheil zu entscheiden.

Prüft man die bestehenden Pachtverträge, so zeigen sich folgende Modificationen der Ueberlassung:

1) Die Verpachtung.
2) Die Errichtung eines eisernen Inventars.
3) Die Veräußerung durch Verkauf.
4) Die unentgeltliche Veräußerung.

Durch die Verpachtung einer Sache soll deren Nutzung und Gebrauch dem Pächter überlassen,[1] nicht aber das Eigenthum auf denselben übertragen werden.[2] Der Verpächter bleibt also Eigenthümer.[3] Beide Contrahenten übernehmen in Bezug auf die verpachtete Sache gewisse Verbindlichkeiten, die je nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verschieden sind.

Die wichtigsten und überall anerkannten Verbindlichkeiten sind die folgenden:

1) Der Pächter erhält nur den gemeingewöhnlichen oder im Contracte bestimmten Gebrauch der Sache;[4]
2) er muß den Pachtzins zur bestimmten Zeit zahlen;[5]

---

1) Allgem. Landr. Tit. XXI. §. 259. Code Napoléon Art. 1709. Arndts Lehrbuch der Pandecten 6. Aufl. Seite 502, §. 310.

2) v. Mangoldt, Volkswirthschaftslehre Seite 131: das Leihgeschäft bei Gütern, die durch den Verbrauch nicht verloren gehen, heißt Pacht; der Hingebende bleibt Eigenthümer.

3) Die Wirksamkeit des Vertrages hängt zwar nicht davon ab, daß der Verpächter Eigenthümer ist, wir wollen dies aber der Einfachheit wegen annehmen.

4) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 270. Code Napoléon Art. 1728. Arndts Pandecten S. 504. §. 312.

5) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 298.; Code Napoléon Art. 1728. Arndts Pandect. S. 504. §. 312.

3) die Sache rechtzeitig zurückgeben;
4) Der Verpächter muß den freien und ungehinderten Gebrauch der Sache gewähren;[1]
5) er hat zur Instandhaltung der Sache in gewissen Fällen zu contribuiren,[2] namentlich bei gewissen Unglücksfällen Nachlaß am Pachtzinse zu gewähren.

Wirthschaftlich sind vorzugsweise zwei dieser Verbindlichkeiten von Bedeutung; die, daß der Pächter nur einen bestimmten Gebrauch von der verpachteten Sache machen darf, und die, daß der Verpächter zur Instandhaltung derselben zu contribuiren hat.

Beide Verpflichtungen hindern die freie Verfügung des Pächters über die verpachtete Sache; denn der Verpächter kann es nicht dem Urtheile des Pächters überlassen, welchen Gebrauch derselbe für den gemeingewöhnlichen hält, und ob er, bei eintretenden Unglücksfällen, die den Verpächter mit treffen, sich eine Schuld beimißt, oder nicht.

Der Verpächter muß also den Gebrauch der verpachteten Sache, so weit er nicht ein ganz selbstverständlicher ist, genau vorschreiben, und er muß die Bedingungen genau feststellen, unter denen er etwaige Verluste tragen will.

Die in dieser Beziehung erforderlichen Beschränkungen der freien Verfügung des Pächters müssen um so mannigfaltiger sein, je mehr die Natur der verpachteten Sache einen verschiedenartigen Gebrauch zuläßt, und am strengsten dann, wenn die Substanz der Sache in Folge des Gebrauchs verschlechtert oder vernichtet werden, dieselbe also verbraucht werden kann.

Wenn es nicht zweifelhaft sein kann, daß derartige Beschränkungen der freien Verfügung eines Wirthschafters dem rationellen Betriebe der Wirthschaft hinderlich sind, so folgt daraus, daß sich von den Bestandtheilen eines Gutes diejenigen am besten zur Verpachtung eignen, deren Gebrauch ein selbstverständlicher, oder deren Nutzung ohne Veränderung ihrer Substanz möglich ist. —

Die Verpflichtungen, welche dem Verpächter hinsichtlich der Instandhaltung einer verpachteten Sache aufliegen, und die Beschränkungen des Pächters in Bezug auf den Gebrauch dieser Sache scheinen dahin geführt

---

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 416. Code Nap. Art. 1719. Arndts Pandect. S. 503. §. 311.

2) Nach röm. Recht (Arndts §. 311) und dem Code Nap. (Art. 1719) hat der Verpächter, so weit den Pächter kein Verschulden trifft, allein die Sache in dem erforderlichen Stande zu erhalten; namentlich hat er bei der Viehpacht die Zufallsverluste zu tragen (Art. 1807); das preuß. Landrecht bestimmt, daß der Pächter verbunden ist, die verpachtete Sache in brauchbarem Stande zu erhalten (Tit. XXI. §. 433), während die Verluste durch Zufall dem Verpächter zur Last fallen (§. 466).

zu haben, bei gewissen Gutsbestandtheilen einen eigenthümlichen Modus der Ueberlassung in Anwendung zu bringen, welcher für den Pächter eine freiere Bewegung, und für den Verpächter den Wegfall gewisser lästiger Verpflichtungen zur Folge hatte: nämlich die Errichtung eines sogenannten eisernen Inventars.

Man versteht unter eisernem Inventar ein Verzeichniß solcher Gutsbestandtheile, deren Werth bei der Uebergabe abgeschätzt, und die dem Pächter mit der Verpflichtung zum Gebrauche übergeben werden, demnächst eine gleiche Stückzahl gleicher Güte, oder auch den taxirten Werth für jedes Stück in Geld zurückzugeben.[1]

Wir wollen die Uebergabe von Gutsbestandtheilen als eisernes Inventar zur Unterscheidung von einer einfachen Verpachtung derselben mit dem Ausdrucke „Verstellung" bezeichnen.

Ueber die rechtliche Natur der Verstellung sind die Meinungen der Rechtsgelehrten und Gesetzgeber getheilt;[2] namentlich ist die Frage, ob der Verpächter Eigenthümer der übergebenen Sachen bleibt oder der Pächter Eigenthümer wird, zweifelhaft.[3]

---

1) In einigen Contracten kommt der Ausdruck „eisernes Inventar" zwar auch für Gegenstände vor, welche nicht abgeschätzt sind: (Stolberg §. 2[b]) Dieser Ausdruck ist aber hier entschieden unrichtig gebraucht, und völlig bedeutungslos, weil die Uebergabe eines nicht abgeschätzten Inventars an den Pächter ganz gleichbedeutend ist mit einer einfachen Verpachtung desselben; die Ueberlassung eines abgeschätzten Inventars aber hat andere Folgen, als die Verpachtung desselben; der Code Napoléon, welcher auch das eiserne Inventar — mit Unrecht — als verpachtet betrachtet, macht dennoch einen Unterschied zwischen cheptel simple ou ordinaire und cheptel de fer; Art. 1800 u. 1821.; die Errichtung eines eisernen Inventars ist weder gleichbedeutend mit einer Verpachtung, noch mit einem Verkaufe, sondern ist eine besondere, ganz eigenthümliche Form der Ueberlassung, welche zwischen jenen beiden in der Mitte steht; will man ihr einen eignen Namen beilegen, so kann man sie mit Huck (die Viehverstellung, Zeitschrift für deutsches Recht Band V.) „Verstellung" nennen.

2) Hagemann, Landwirthschaftsrecht, Hannover 1807, Seite 672, Anm. 2.

3) Hagemann, S. 672: In der Ueberlassung gegen eine Taxe liegt eine eigenthümliche Uebertragung. — Huck, die Viehverstellung in der Zeitschrift für deutsches Recht, Band 5. Seite 310 unterscheidet eine Schätzung taxationis causa und venditionis causa; im erstern Falle bleibt der Verpächter, im letztern wird der Pächter Eigenthümer. — v. Gerber, System des deutschen Privatrechts, Jena 1867 S. 457: Eigenthümer bleibt der Verpächter; ähnlich Arndts Lehrb. d. Pandecten 5. Aufl. §. 311. — Code Napoléon Art. 1822. L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néansmoins le met à ses risques. — Sämmtliche Rechtslehrer und Gesetzgeber haben übrigens nur den Eisern-Viehcontract im Auge; wie es sich mit andern Gegenständen verhält, die dem Pächter als eisern übergeben werden (z. B. Bäume, Dünger) kommt nirgend in Frage; nur das Preuß. Landrecht spricht im allgemeinen von eisernem Inventarium (Tit. XXI. §. 476), ohne sich auf Erläuterungen dieses Begriffes einzulassen.

Wenn man von den Ansichten der Rechtslehrer und Gesetzgeber ganz absieht, und lediglich die Bestimmungen ins Auge faßt, wie sie thatsächlich in verschiedenen Pachteontracten vorkommen, so characterisirt sich diese Form der Ueberlassung durch folgende Merkmale:

1) Die Gegenstände des eisernen Inventars werden bei der Uebergabe und Rückgabe taxirt.
2) Der Pächter des Gutes (Einsteller) ist verpflichtet, dieselben oder ähnliche Stücke von mindestens gleicher Güte demnächst zurückzugeben.
3) Jede Werthsverminderung dieser Gegenstände, und jeden Verlust an denselben trägt der Einsteller (Pächter).
4) Eine am Ende der Pachtzeit vorhandene Werthserhöhung der einzelnen Gegenstände oder des gesammten Inventars kommt zu Gute:
   a) entweder dem Verpächter (Versteller);
   in diesem Falle dient die anfängliche Schätzung nur dazu, um demnächst konstatiren zu können, ob der Pächter seine Verpflichtung, die empfangenen Gegenstände des eisernen Inventars in mindestens gleicher Güte zurückzugeben, erfüllt hat, und um etwaige Quantitäts-Differenzen am Ende der Pachtzeit in Geld ausgleichen zu können;
   b) oder dem Pächter (Einsteller);
   in diesem Falle geschieht die Schätzung zu dem Zwecke, um danach bei der Rückgabe die Werthsdifferenzen auszugleichen.

Mit den ersten drei Punkten stimmen die Ansichten aller Schriftsteller überein;[1] bezüglich des vierten Punktes jedoch sind dieselben ohne Ausnahme der Meinung, daß eine Werthsabgleichung bei der Rückgabe immer stattfinde.[2]

---

1) v. Gerber, System des deutschen Privatrechts 1867 S. 457: Der Pächter übernimmt die Gefahr des Viehes; Huck, Zeitschrift für deutsch. Recht Bd. 5. S. 311: Der Pächter hat beim Eisenviehvertrag alle Gefahr zu tragen. Preuß. Landr. Tit. XXI. §. 474 u. 475: Der Pächter hat jeden an Vieh oder Feldinventarium sich ereignenden Verlust allein zu tragen, wenn er das Inventarium eigenthümlich besitzt, oder als eisernes übernommen hat.

Code Nap. Art. 1825: la perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier, ...

Arndts Lehrb. d. Pand. §. 312, Anm. 2.: Werden bei der Miethe Sachen unter Festsetzung eines bestimmten Preises übernommen, so trägt der Uebernehmer die Gefahr derselben, gleich als ob er sie gekauft habe; nach Arndts ist also die Schätzung etwas wesentliches, wenn ein Gegenstand als eisern betrachtet werden soll; fehlt dieselbe, so ist der Gegenstand einfach als verpachtet zu betrachten; nach dem preuß. Landr. genügt die Schätzung allein nicht, um einen Gegenstand als eisern zu characterisiren. Tit. XXI. §. 476.

Bezügl. der Rückgabe in quali et quanto: Code Nap. Art. 1826. Huck pp. S. 315. v. Hohnstedt, Verpachtung der Landgüter 1837. S. III. §. 63.

2) Code Nap. Art. 1827. v. Hohnstedt Seite 112; Huck S. 318.

Daß diese Ansicht unrichtig ist, vielmehr in der That zwei verschiedene Formen der Verstellung vorkommen, ergiebt sich aus den Auszügen aus zwei verschiedenen Pachtcontracten, welche im Anhange[1] zu dieser Schrift mitgetheilt sind.

Im ersten Falle besteht das eiserne Inventar an Stroh aus: 47½ Schock Langstroh à 2 Rp., und 80⅕ Schock Krummstroh à 1 Rp. 4 gGr. in Sa. 188 Rp. 13 gGr. 7 ₰. Der Pächter lieferte ab: 71 Schock 2 Mandel Langstroh und 8 Schock 54 Bund Krummstroh; hätten die Werthsdifferenzen am Ende der Pacht ausgeglichen werden sollen, so hätte das vom Pächter zurückgelieferte Stroh bei der Rückgabe taxirt, und ihm der Mehrwerth gegen die frühere Taxe ausgezahlt werden müssen; dies ist aber nicht geschehen; vielmehr sind die früheren Taxpreise nur dazu benutzt, die Quantitätsdifferenzen auszugleichen; der etwaige Mehrwerth des Strohes am Ende der Pachtzeit ist also hier dem Verpächter zu Gute gekommen.

Ein durchaus anderes Verfahren wird bei derselben Uebergabe eingeschlagen in Bezug auf die Rückgabe der Schäferei. Das eiserne Inventar besteht aus 439 Stück Schafen, welche im Jahre 1771 abgeschätzt sind zu 474 Rp. 14 gGr. 6 ₰. Der Pächter liefert 1801 zurück 1068 Stück Schafe; also mehr: 629 Stück; es werden nun diese 629 Schafe nicht nach den Preisen von 1771 dem Pächter bezahlt, sondern sie werden neu taxirt nach den Preisen von 1801; aber auch die 439 Schafe des eisernen Inventars werden neu taxirt, und der Mehrwerth gegen das Jahr 1771 wird dem Pächter ausbezahlt. Hier findet also nicht nur eine Abgleichung der Quantitätsdifferenzen, sondern eine Abgleichung der Werthsdifferenzen statt: die Werthserhöhung kommt dem Pächter zu Gute.

Bei der neuesten Uebergabe dieses Gutes im Jahre 1867 verlangte der abgebende Pächter auch eine Werthsabgleichung in Bezug auf das zurückgelieferte Stroh; das maßgebende Uebergabeprotocoll von 1801 war aber so zweifellos deutlich, daß auf dieser Forderung nicht bestanden werden konnte.

Bei einer andern Uebergabe im Jahre 1868 lag das eiserne Inventar in der Zusammenstellung vor, wie es im Anhange No. II. mitgetheilt ist.

Der bezügliche Paragraph im Pachtcontracte lautete folgendermaßen:

„Das eiserne Inventarium, welches dem Herrn Pächter übergeben ist, und wovon er das Risico zu tragen hat, muß er gut und vollständig erhalten und am Ende der Pachtperiode den Betrag der auf eine gewisse Geldsumme taxirten Stücke durch Stücke eben der Art und zwar in gehöriger Proportion nach dem taxato, das übrige aber nach der beschriebenen Qualität solchergestalt zurückliefern, daß beim Mangel und Ueberschusse die Vergütung nach den aus dem Inventario ersichtlichen Principien erfolgen kann."

---

1) Anhang No. I.

Der abgehende Pächter forderte nun, daß sämmtliche im eisernen Inventarium verzeichneten Gegenstände taxirt würden, von der ganzen Taxsumme der Betrag des eisernen Inventars mit 1114 ℛ. 17 gGr. 4 ₰. in Abzug gebracht und der Rest ihm ausgezahlt würde.

Der Verpächter gab diesen Modus nur für Vieh und Geräthe zu, aber in Bezug auf die übrigen Bestandtheile des eisernen Inventars behauptete er, daß dieselben nicht neu zu taxiren, sondern mit dem alten Preise in Anrechnung zu bringen wären, d. h. also die frühere Taxe bei der Uebergabe sollte nicht dazu dienen, um die Werthsdifferenzen bei der Rückgabe auszugleichen, sondern einmal dazu, um die Quantiäts-differenzen auszugleichen, dann aber auch dazu, um einen Maßstab zu haben, nach welchem man beurtheilen kann, ob der Pächter die Sache in der erhaltenen Qualität zurückgeliefert hat. Wäre also z. B. der zurückgelieferte Dünger so schlecht gewesen, daß der Werth pr. Fuder weniger als der frühere Taxpreis betragen hätte, so würde der Verpächter unzweifelhaft die Ausbezahlung des Minderwerthes haben verlangen können, weil der Pächter verpflichtet ist, jede Gefahr in Bezug auf die eisernen Inventargegenstände, also auch eine Werthsverringerung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der frühern Uebergabeverhandlungen mußte die Ansicht des Verpächters als die richtige anerkannt werden.

Es ist hiernach keinem Zweifel unterworfen, daß in der That zwei verschiedene Formen der Verstellung vorkommen; die eine, wo dem Verpächter die bei der Rückgabe vorhandene Werthserhöhung zu Gute kommt, die andere, wo sie dem Pächter zu Gute kommt.[1]

Die erste Form der Verstellung, welche vorzugsweise bei Vorräthen und dem Feldinventar[2] in Anwendung ist, aber auch bei andern

---

1) Auch Huck, der sich sehr eingehend mit diesem Gegenstande beschäftigt hat, nimmt zwei Formen an; er setzt den Unterschied aber lediglich in die Art und Weise, wie die Schätzung vorgenommen wird, ob taxationis causa, oder venditionis causa; im letztern Falle findet eine Werthsabgleichung in derselben Weise statt, wie wir sie für den Fall angenommen haben, daß dem Pächter die Werthserhöhung zu Gute kommt, im erstern Falle meint er, finde ebenfalls eine Werthsabgleichung statt, jedoch unabhängig von den etwaigen Verschiedenheiten der Viehpreise; (Huck spricht nur vom Eisernen viehcontract); er meint also, daß der Pächter, wenn er bessere Stücke abliefert, als er empfangen, unbedingt eine Vergütung zu beanspruchen habe; bei Ermittelung dieser Vergütung müßten jedoch die etwaigen Verschiedenheiten der Viehpreise außer Acht bleiben, und deshalb sei die Taxation bei der Rückgabe nicht nach den augenblicklichen, sondern nach den bei der ersten Taxation herrschenden Preisen vorzunehmen. Daß diese Ansicht falsch ist, weil eine Werthsabgleichung nach diesem Grundsatze practisch ganz unausführbar, liegt auf der Hand.

2) Das preußische Landrecht bestimmt Tit. XXI. § 616 beispielsweise ausdrücklich, daß der Pächter, wenn er eine bessere Bestellung abgiebt, als er erhalten, dafür keine Vergütung fordern kann.

Gegenständen angewandt werden kann, kommt einer Verpachtung ziemlich nahe, und es ist kaum zweifelhaft, daß in diesem Falle der Verpächter Eigenthümer der Gegenstände des eisernen Inventars bleibt.[1]

Der Unterschied zwischen einer Sache, welche dem Pächter in dieser Form als eisern übergeben und einer solchen, welche ihm verpachtet ist, liegt im wesentlichen darin, daß der Pächter bei der eisernen Sache alle Gefahr allein trägt, bei der verpachteten nicht.[2] Der Vortheil, welchen der Pächter für die übernommene Gefahr hat, besteht nicht darin, daß er auch allen Nutzen von der Sache hat,[3] sondern darin, daß er im Gebrauche der Sache weniger beschränkt ist, als wenn er sie gepachtet hätte. An die Stelle der Gebrauchsbeschränkung tritt die Werthsangabe, welche zur Folge hat, daß der Pächter jeden Gebrauch, welcher eine Werthsverminderung bewirken kann, von selbst vermeidet; bei Gegenständen, welche verbraucht und wieder ersetzt werden, tritt diese Wirkung erst im letzten Pachtjahre zu Tage. Dem Verpächter gewährt diese Form der Verstellung den großen Vortheil, daß er seiner Verpflichtung ledig wird, zur Werthserhaltung des Inventars unter Umständen zu contribuiren, und Verluste nicht zu befürchten hat.

Da aber der Pächter nicht das mindeste Interesse daran hat, die Gegenstände des eisernen Inventars in ihrer Qualität zu verbessern, weil eine Werthserhöhung am Ende der Pachtzeit ihm nicht zu Gute kommt, so ist diese Form der Ueberweisung wirthschaftlich gerechtfertigt nur für solche Gutsbestandtheile, deren Preise erheblichen Schwankungen nicht unterworfen sind, und deren Zustand bei der Uebergabe ein vollkommen normaler, eine Verbesserung dieses Zustandes also entweder nicht möglich, oder nicht erforderlich ist; denn wäre eine Verbesserung erforderlich, und würde sie, weil der Stimulus fehlt, sie auszuführen, unterbleiben, so würde die Folge sein, daß der Betrieb nicht so rationell geführt werden könnte, wie es im Interesse beider Contrahenten wünschenswerth wäre.

Die zweite Form der Verstellung[4] unterscheidet sich von der Verpachtung zunächst ebenfalls dadurch, daß die Beschränkung des Pächters hinsichtlich des Gebrauches, und die Verpflichtung des Verpächters, einen Theil der Gefahr zu tragen, hinwegfällt. Während aber bei der früher

---

1) Dieser Meinung ist auch Huck. Zeitschrift für deutsches Recht, Bd. 5, Seite 310.

2) Arndts meint deshalb, die Verabredung bei dem Pachtvertrage, daß der Pächter alle Unglücksfälle übernehme, sei im Zweifel nur als Verzichtleistung des Pächters auf das Recht des Nachlasses am Pachtzinse zu verstehen. Lehrbuch der Pandecten, § 312, Anm. 2.

3) Huck S. 311 meint, der Pächter trägt alle Gefahr, weil er allen Nutzen hat.

4) Diese Form findet sich in den Contracten aus Braunschweig § 6 u. § 11 für das Feldinventar; Rudolstadt § 8 für Mobilien, ferner Gotha § 6, Weimar § 49 No. 6.

besprochenen Form der Verstellung die Taxation nur den Zweck hat, an die Stelle der beschränkenden Bestimmungen bezüglich des Gebrauches, welche für die Verpachtung nöthig sind, zu treten, und die Uebernahme der Gefahr seitens des Pächters nur als Verzichtleistung desselben auf das Recht des Nachlasses am Pachtgelde zu verstehen ist, für die Rücklieferung endlich dieselben Verpflichtungen maßgebend sind, wie bei einer verpachteten Sache, hat bei der zweiten Form der Verstellung die Taxation die Wirkung, als ob sie behuf des Verkaufes geschehen sei,[1] selbst dann, wenn dies nicht ausdrücklich erklärt sein sollte; denn schon allein die Bestimmung, daß bei der Rückgabe eine Werthsabgleichung stattfinden soll, hat zur Folge, daß die Verbindlichkeiten des Pächters bezüglich des Gebrauches der taxirten Gegenstände, bezüglich der Uebernahme der Gefahr, und bezüglich der Rücklieferung sich von denjenigen Verbindlichkeiten nicht unterscheiden, die ihm auferlegt werden können, wenn er diese Gegenstände eigenthümlich erworben hat.

Man wird deshalb unzweifelhaft annehmen können, daß in diesem Falle der Pächter Eigenthümer der ihm übergebenen Gegenstände wird, und hat den Unterschied zwischen dieser Form der Verstellung und der Form der Veräußerung nur darin zu suchen, daß bei der Verstellung der taxirte Werth nicht bezahlt, sondern verzinst,[2] und nur die Werthsdifferenz bei der Rückgabe bezahlt wird; bei der Veräußerung dagegen die baare Auszahlung des ganzen Werthes bei der Uebergabe und Rückgabe stattfindet.

Diese Form der Ueberweisung von Gutsbestandtheilen an den Pächter — wir wollen sie „Verstellung mit Werthsabgleichung" nennen — hat für ihn den wesentlichen Vortheil, daß er im Gebrauche derselben nicht mehr beschränkt ist, als wenn er sie käuflich erworben hätte, dabei aber die Geldsumme spart, welche zum Ankauf erforderlich sein würde.

Für den Verpächter aber hat sie den Nachtheil, daß, wenn sie in ausgedehnter Weise zur Anwendung kommt, die Sicherheit seines Capitals gefährdet ist.

Wenn beispielsweise sämmtliche bewegliche Bestandtheile eines Gutes dem Pächter in dieser Weise überlassen werden, so legt der Verpächter einen großen Theil seines Vermögens in die Hand des Pächters, der es

---

1) Huck S. 319. venditionis causa. — Gotha § 6: „Die zum taxirten Inventar gehörigen Stücke gehen in das Eigenthum des Pächters über; dagegen wird völlig inconsequent im § 1 der spec. Bedingungen dies Inventar mit unter den verpachteten Gegenständen aufgeführt."

2) Wird eine Verzinsung nicht stipulirt, so steckt die Zinsensumme in dem Pachtgelde, welches für das ganze Gut gegeben wird.

zu seinem Nutzen gebraucht.[1] Wenn der Pächter schlecht wirthschaftet, oder wenn er große Verluste hat, so steht für ihn sehr wenig auf dem Spiele, für den Verpächter sehr viel; die Caution des Pächters kann nie so hoch sein, daß dadurch dies Mißverhältniß ausgeglichen würde. Kommt also diese Form der Verstellung in ausgedehnter Weise zur Anwendung, so bleibt dem Verpächter nichts weiter übrig, als sich dadurch einigermaßen zu sichern, daß er eine fortdauernde Controle übt; sobald aber dies contractlich zugestanden wird, fällt der wesentlichste Vortheil des Pächters — die freie Verfügung — hinweg; es müssen dann dieselben Beschränkungen wieder stipulirt werden, als ob das Inventar perpachtet wäre, und dadurch die Schranken wieder aufgerichtet, deren Beseitigung für die rationelle Wirthschaftsführung nothwendig ist, und durch die Verstellung bewirkt werden sollte.

So sehr also auch für den Pächter die Inventarverstellung mit Werthsabgleichung vortheilhaft ist, so ist dieselbe doch nur in beschränkter Ausdehnung wirthschaftlich gerechtfertigt,[2] in dieser Beschränkung aber durchaus zweckmäßig und vorzugsweise für solche Gutsbestandtheile anwendbar, die dem Gute dauernd in gleichem Werthe erhalten werden sollen, sich aber deshalb nicht zur Verpachtung eignen, weil ihre Werthserhaltung besondere Aufmerksamkeit erfordert.

Neben der Verpachtung von Gutsbestandtheilen und der Verstellung kommt endlich in neuern Pachtcontracten regelmäßig auch die Veräußerung von Gutsbestandtheilen an den Pächter vor.

Die Veräußerung kann entweder durch Verkauf oder durch unentgeltliche Ueberlassung geschehen. In beiden Fällen geht das Eigenthum an den veräußerten Gegenständen auf den Pächter über, und damit alle Befugnisse, welche dem Eigenthümer in Bezug auf sein Eigenthum zustehen, und alle Verpflichtungen, welche ihm obliegen.

---

1) Wie erheblich unter Umständen dieser Vermögenstheil sein kann, zeigen die folgenden, der Wirklichkeit entnommenen, aus zuverlässiger Quelle stammenden Zahlen; auf einem bestimmten, zum Zweck der Ermittelung dieser Verhältnisse abgeschätzten Gute standen die verschiedenen Bestandtheile desselben in folgendem Werthverhältnisse zu einander:

Grund und Boden . .	20 %
Gebäude	40 „
Vieh, Geräthe, Vorräthe	34 „
Saaten	6 „
Sa.	100.

2) In größerer Ausdehnung anwendbar in Ländern, wo es an einem bemittelten Pächterstande fehlt. Pabst, Lehrb. der Landw. 6. Aufl. Bd. II. S. 383.

Die natürliche Folge ist, daß der Pächter bezüglich der Benutzung dieser Gegenstände völlig freie Hand hat, so weit nicht besondere contractliche Bestimmungen die freie Verfügung begrenzen. Es können also nur solche Gutsbestandtheile veräußert werden, durch deren willkürliche Benutzung eine Gefahr für den Verpächter entweder nicht entstehen, oder durch contractliche Bestimmungen leicht abgewandt werden kann. Ob die Veräußerung gegen ein Aequivalent oder unentgeltlich geschieht, macht rechtlich und wirthschaftlich keinen Unterschied, vorausgesetzt, daß die unentgeltliche Ueberlassung wirklich als Veräußerung angesehen werden muß.

Dies kann unter Umständen zweifelhaft sein; wenn z. B. einem Pächter das vorhandene Stroh unentgeltlich überlassen und er verpflichtet wird, das Stroh nur zu bestimmten Zwecken zu gebrauchen, und mindestens eben so viel Stroh gleicher Qualität demnächst zurückzulassen, so könnte man geneigt sein anzunehmen, daß ihm das Stroh mit verpachtet, oder auch, daß es ihm als eiserner Bestand übergeben sei.

Wenn man jedoch berücksichtigt, daß eine Sache nur dann als verpachtet betrachtet werden kann, wenn ein bestimmter Pachtzins dafür stipulirt ist, dies aber im vorliegenden Falle nicht geschehen; und wenn man ferner berücksichtigt, daß, wenn der fragliche Strohvorrath als eiserner Bestand betrachtet werden sollte, eine Taxe beigefügt sein müßte, diese aber fehlt, so unterscheidet sich diese Strohüberlieferung im wesentlichen nicht von einer Veräußerung; denn eine Beschränkung im Gebrauche durch contractliche Bestimmungen und die Auflage der Rücklieferung kann auch in Bezug auf solche Gegenstände vorkommen, welche dem Pächter verkauft sind.

In den meisten Fällen ist daher die unentgeltliche Ueberlassung unzweifelhaft als Veräußerung zu betrachten. —

Nach diesen nothwendigen Erläuterungen über die verschiedenen Formen der Ueberlassung und deren Folgen in Bezug auf die Benutzung der überlassenen Gegenstände werden jetzt die folgenden Fragen zu beantworten sein:

1) Welche Gutsbestandtheile eignen sich ihrer Natur nach dazu, dem Pächter zur Nutzung überlassen zu werden, und welche nicht?
2) Welche Form der Ueberlassung muß, je nach der Natur des zu überlassenden Gutsbestandtheils zweckmäßiger Weise zur Anwendung kommen?

Wir wollen diese Fragen auf Grund der entworfenen Eintheilung der Gutsbestandtheile zu entscheiden suchen.

Von den unbeweglichen Bestandtheilen eines Gutes sind nur wenige nicht dazu geeignet, dem Pächter zur Nutzung überlassen zu werden; diejenigen nämlich nicht, deren Nutzung einen Verbrauch der

Substanz zur Folge hat[1] (Steinbrüche, Torflager u. s. w.), und diejenigen nicht, deren Nutzung in großen Zwischenräumen erfolgt, und deren nachhaltige Nutzung nur durch Beschränkung des Maßes der jedesmaligen Nutzung möglich ist: Forsten.[2] Es verbietet sich also namentlich die Ueberlassung von Mittelwald an den Pächter, weil hier das Maß der jedesmaligen Nutzung zu Gunsten der nachhaltigen Nutzung beschränkt werden muß; es verbietet sich aber auch die Ueberlassung von Hochwald, obwohl dessen Bewirthschaftung einen radicalen Abtrieb der einzelnen haubaren Schläge zuläßt, weil die Nutzung von ein und demselben Schlage in so großen Zwischenräumen erfolgt, daß dem Pächter im Laufe einer Pachtperiode nur eine Nutzung von derselben Fläche möglich ist, für ihn also jedes Interesse fehlt, die kostspielige Wiedercultur so sorgfältig vorzunehmen, daß auch die nächste Nutzung der abgeholzten Fläche, welche ihm nicht zufällt, möglichst gesichert ist.

Nur Niederwald und Kopfholzbestände können dem Pächter unter Umständen (wenn sie z. B. aus kleinen Parcellen bestehen, und andere reservirte Forsten nicht vorhanden sind) zur Nutzung überlassen werden, wenn eine regelmäßige Schlagwirthschaft vorgeschrieben ist und leicht eingehalten werden kann.[3]

Mit diesen Ausnahmen sind die unbeweglichen Gutsbestandtheile diejenigen, deren Nutzung dem Pächter regelmäßig überlassen wird. Reservate kommen nur unter besonderen Umständen vor; sie werden nicht durch die Natur dieser Bestandtheile gefordert, sondern sind durch besondere Verhältnisse indicirte Vereinbarungen der Contrahenten.

Die Verpachtung ist die regelmäßige Form der Ueberlassung bei Gebäuden und Grundstücken.

Die Obstbäume werden in den meisten Contracten ebenfalls verpachtet;[4] es liegt aber auf der Hand, daß in diesem Falle der Verpächter vollständige Sicherheit hinsichtlich der Werthserhaltung derselben auch durch die beschränkendsten Bestimmungen in Bezug auf ihre Benutzung und Behandlung nicht hat; denn abgesehen davon, daß die Aufrechterhaltung derartiger Bestimmungen eine fortdauernde, kaum ausführbare Controle[5] von Seiten des Verpächters erfordert, sind die Obstbäume auch sehr leicht, ohne nachweisbare Schuld des Pächters dem Verderben ausgesetzt; (Wind-

---

1) Oesterreich § 1; Preußen § 8; Stralsund § 6.

2) Stralsund § 6, No. 6.

3) Ueber die Betriebsart der Forsten s. Cotta, Anweisung zum Waldbau.

4) Baden § 18; Coburg § 7; Gotha § 37; Hessen-Darmstadt § 6; Lauenburg § 20; Nassau § 9; Preußen § 10; Rudolstadt § 16; Stralsund § 12; Weimar § 12; in Baden und Nassau werden abgängige Bäume vom Verpächter ersetzt.

5) Gotha § 37.

bruch, Absterben, Diebstahl, Raupenfraß), dazu kommt, daß die Werthserhaltung derselben eine unausgesetzte, penibele Aufmerksamkeit erfordert, daß also selbst eine geringe Vernachlässigung von Seiten des Pächters (unrichtiges oder unzeitiges Beschneiden, Mangel an Aufmerksamkeit bei der Vertilgung von Ungeziefer, Moos u. s. w.) Verluste für den Verpächter zur Folge hat.

Diese Umstände sind Veranlassung gewesen, daß in einigen Contracten der Verkauf dieser Bäume stipulirt wird.[1] Aber auch diese Form der Ueberlassung hat ihre Schattenseiten; dem Pächter wird nämlich durch den Ankauf des Bauminventars eine unter Umständen erhebliche Geldsumme entzogen, deren Verwendung im landwirthschaftlichen Betriebe für beide Theile weit vortheilhafter wäre; außerdem müssen die Befugnisse des Pächters, die ihm als Eigenthümer zustehen würden, durch besondere Bestimmungen bezüglich der Conservirung und Rücklieferung der Bäume beschränkt werden.[2]

Diese Uebelstände sind nur dadurch zu beseitigen, daß dem Pächter das Obstbauminventar als eisernes Inventar mit der Bestimmung, daß die Werthsdifferenzen bei der Rückgabe auszugleichen sind, übergeben wird.[3]

Die Verstellung mit Werthsabgleichung hat zur Folge, daß der Pächter verpflichtet ist, die gleiche Anzahl Bäume gleicher Güte zurückzuliefern; sie hat weiter zur Folge, daß ihm jede Werthserhöhung zu Gute kommt; er ist also nicht nur gezwungen, das Bauminventar im Werthe zu erhalten, sondern hat auch ein Interesse daran, es im Werthe zu verbessern; der Verpächter aber ist, ohne daß er nöthig hat, scharfe Controle zu üben, vor Verlusten geschützt.

Dieselbe Form der Ueberlassung empfiehlt sich auch aus denselben Gründen für die Kopfholzbäume, wenn die lokalen Verhältnisse eine Reservirung derselben nicht räthlich erscheinen lassen; es steht jedoch auch einer Verpachtung der Kopfholzbäume nichts entgegen, weil ihre Werthserhaltung eine weit geringere Aufmerksamkeit erfordert, als die der Obstbäume.

Die Anlagen im Felde[4] werden dem Pächter in einigen Contracten verkauft;[5] es läßt sich jedoch kein hinreichender Grund auffinden, diese Anlagen nicht zu verpachten, weil sie dauernd mit den Grundstücken verbunden und nur in dieser Verbindung zu nutzen sind. Gegen den Verkauf aber spricht der Umstand, daß dadurch dem Pächter ohne Grund eine

---

1) Hannover § 22, No. 12.
2) Hannover § 16, No. 4.
3) Anhalt § 11, eine Werthsabgleichung findet jedoch nur in sehr beschränkter Weise statt.
4) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A I. No. 5.
5) Hannover § 22, No. 14, 15, 19.

Geldsumme entzogen wird, die er besser verwenden könnte; in den meisten Contracten wird deshalb auch die Verpachtung mit Recht vorgezogen.[1] Eine Ausnahme könnte jedoch statthaft erscheinen in Bezug auf die vorhandenen Drainanlagen, für den Fall, daß die Anlagekosten bei der Uebergabe des Gutes noch nicht absorbirt sind; es könnte in diesem Falle in Frage kommen, ob es nicht räthlich ist, daß der anziehende Pächter den noch nicht absorbirten Rest der Anlagekosten an den abgebenden Pächter (oder Verpächter) ausbezahlt; dies wird für den Verpächter immer dann wünschenswerth sein, wenn das Gut dauernd als Pachtgut bewirthschaftet wird, und die Pächter verpflichtet sind, die Kosten von Drainirungen selbst zu tragen; denn in diesem Falle hat der abziehende Pächter den für die Rückgabe des Gutes noch nicht amortisirten Rest der Anlagekosten vom Verpächter zu fordern, und dieser kann die Zahlung nur dadurch vermeiden, daß er sie dem neuen Pächter aufbürdet.

Daß dieser Modus für den Verpächter wünschenswerth ist, liegt auf der Hand; ein weiterer triftiger Grund, welcher diese Ausnahme wirthschaftlich rechtfertigte, läßt sich jedoch nicht auffinden; der Pächter wird auch hierdurch wieder zu einer Geldausgabe gezwungen, welche sich ohne Nachtheil für den Verpächter vermeiden läßt, weil das Pachtgeld für drainirte Grundstücke natürlich mindestens um die Zinsen der Anlagesumme höher gestellt werden kann, als vor der Drainirung; es ist deshalb unzweifelhaft einfacher, daß der Verpächter auch dann, wenn er die Drainirungskosten im Laufe der Pachtzeit nicht bezahlt, den noch nicht amortisirten Rest derselben bei der Rückgabe des Gutes dem abziehenden Pächter ausbezahlt, und die vorhandenen Drainanlagen zugleich mit den Grundstücken verpachtet.

Ebenso wie die Anlagen im Felde sind auch die in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe[2] zur Verpachtung völlig geeignet; der Verkauf einzelner dieser Anlagen, z. B. der Spargelbeete, der Beeteinfassungen, ist von wirthschaftlichen Gesichtspunkten aus durchaus nicht erforderlich; wenn aber vom wirthschaftlichen Standpunkte aus kein Grund vorhanden ist, statt der Verpachtung eine andere Form der Ueberlassung zu wählen, so hat man selbstverständlich die Verpachtung, als die natürlichste Form der Ueberlassung allen andern vorzuziehen. —

Die beweglichen Bestandtheile des Gutes sind dem Pächter sämmtlich zur Nutzung zu überlassen.

---

1) Braunschweig § 11; Coburg § 4 (Gräben); Lauenburg § 18 (Gräben, Knicke); Lippe-Detmold § 8, II. (Drains); Nassau § 10; Oldenburg § 48; Preußen § 12; Stralsund § 13; Weimar § 8.

2) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A I. No. 6 u. 7.

Als Form der Ueberlassung war noch am Ende des vorigen Jahrhunderts deren Verpachtung die Regel. Es geht dies unzweifelhaft aus der Bestimmung des damals entstandenen preußischen Landrechts hervor, daß „bei jeder Pacht vermuthet werden soll, daß alle Inventarienstücke, welche zur Cultur und zur Nutzung des Gutes bisher bestimmt gewesen sind, dem Pächter zum Gebrauche überlassen worden.“ [1]

In einer im Jahre 1845 erschienenen Schrift über die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventar [2] wird die Mitverpachtung des Inventars für ein — unter Umständen nothwendiges — Uebel erklärt. In neuester Zeit findet sich der Modus der Verpachtung des Inventars nur selten, sondern in der Regel eine Eigenthumsübertragung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter; es frägt sich, ob diese Modification gerechtfertigt ist.

Faßt man zunächst die wirthschaftlich wesentlichen Eigenschaften der beweglichen Gutsbestandtheile ins Auge, so liegt auf der Hand, daß ein Hinderniß für ihre Verpachtung in dem Umstande liegt, daß sie nicht nur genutzt, sondern auch verbraucht werden können.

Die Nationalöconomie pflegt zwar die beweglichen Bestandtheile der Wirthschaft in zwei Gruppen zu sondern — stehendes und umlaufendes Capital, und den characteristischen Unterschied zwischen beiden darin zu finden, daß das stehende Capital nur gebraucht wird, während das Umlaufscapital verbraucht wird, [3] oder darin, daß das stehende Capital mehrmals, das umlaufende nur einmal zur Production benutzt werden kann. [4]

Die erste Definition ist jedoch völlig verkehrt, und die zweite constatirt einen Unterschied, der so wenig durchgreifend ist, daß ein und derselbe Gegenstand unter Umständen gleichzeitig zum stehenden und umlaufenden Capital gerechnet werden muß; ein Hammel z. B., welcher gemästet wird, um geschlachtet zu werden, gehört als Gegenstand der Wollnutzung zum stehenden, übrigens aber zum umlaufenden Capitale.

Alle beweglichen Gutsbestandtheile haben die wirthschaftlich wesentliche Eigenschaft mit einander gemein, daß sie verbraucht werden; bei dem sogenannten stehenden Capitale ist nur entweder die Form des Verbrauchs eine andere, wie bei dem umlaufenden, oder der Verbrauch ist der

---

1) Tit. XXI. § 415; diese Meinung wird bestätigt durch mehrere mir vorliegende Pachtcontracte aus dem vorigen Jahrhundert.

2) Die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventarien. Gekrönte Preisschrift von Dr. Friedrich Kraft, Hofgerichtsrath zu Gießen. Altenburg 1845.

3) Walz, Betriebslehre S. 23.

4) Roscher, System der Volkswirthschaft, 2te Aufl. I. § 44.

Zeit nach von der Nutzung getrennt; die Vorräthe werden im Augenblicke der Benutzung verbraucht; z. B. Futter; bei dem todten Inventar findet der Verbrauch in der Form der Abnutzung statt; bei dem lebenden Inventar endlich ist Nutzung und Verbrauch der Zeit nach von einander getrennt. Es findet also bei allen beweglichen Bestandtheilen des Guts ein Verbrauch statt, nicht immer im Laufe eines Jahrs, aber bei den meisten Gegenständen sicher im Laufe einer Pachtperiode.

Wenn dieselben dennoch, obwohl ihre Substanz früher oder später zu Grunde geht, verpachtet werden, so fordert einerseits die Sicherung des Verpächters als Eigenthümer contractliche Cautelen, welche die lästigsten Beschränkungen des Pächters hinsichtlich des Gebrauches und der Wiederersetzung dieser Dinge zur Folge haben, und andererseits sind Bestimmungen zur Sicherung des Pächters erforderlich für den Fall, daß ohne seine Schuld Verluste an der verpachteten Sache entstehen. So bestimmt z. B. das allgemeine Landrecht,[1] daß der Pächter den übernommenen Viehstand während seines Besitzes zum Nachtheile des Düngers nicht mehr vermindern darf, als letzterer von ihm auf andere Weise wieder ersetzt wird, eine Beschränkung, die erhebliche Nachtheile für den Pächter zur Folge haben kann, weil bekanntlich die Verminderung des Viehstandes bei derselben Fütterung unter Umständen eine Verbesserung des Düngers, und also Mehrproduction zur Folge haben kann. Bezüglich der Geräthe bestimmt das allgemeine Landrecht, daß die durch Unglücksfälle verloren gegangenen Stücke vom Verpächter als Eigenthümer ersetzt werden müssen.[2]

In der erwähnten Schrift von Kraft werden folgende Vorschläge gemacht:[3]

I. Von den Gegenständen, welche einem erheblichen Einflusse der zufälligen zeitigen Preisconjuncturen nicht unterworfen sind, sollen

A. diejenigen, welche durch den Gebrauch nur wenig leiden, und daher ihren Werth bei regelmäßiger Benutzung an sich nicht erheblich ändern (z. B. größere metallene und hölzerne Hausgeräthe), dem Pächter einfach nach einem Verzeichnisse übergeben werden; es sei Aufgabe der ständigen Aufmerksamkeit und Sorgfalt des Eigenthümers (Verpächters) während der Pachtzeit, daß sie in gutem Stande erhalten bleiben.

B. Solche Gegenstände, welche zwar bei ordnungsmäßigem Gebrauche erhalten werden, aber durch diesen erheblich leiden und an

1) Tit. XXI. § 452.
2) Tit. XXI. § 466.
3) Kraft, die Verpachtung von Landgütern ꝛc. S. 19 u. f. f.

Werth verlieren (z. B. Fuhr- und Ackergeschirr), sollen genau verzeichnet, und es soll ihr zeitiger wahrer Werth durch Uebereinkunft zwischen den Contrahenten festgesetzt, und stipulirt werden, in welchem Verhältnisse sich dieser Werth im Laufe der Pachtzeit vermindern wird; am Ende der Pachtzeit soll es dann auf den Verpächter ankommen, ob er die Stücke selbst zurücknehmen oder sich ihren contractlich bestimmten Werth auszahlen lassen will.

C. Solche Gegenstände, welche durch den Gebrauch gewöhnlich zu Grunde gehen (z. B. Porcellan, Glas), sollen ebenfalls abgeschätzt werden, und der Verpächter soll am Ende der Pacht die Rückerstattung des ganzen Werths, ohne Abzug einer Verlustquote verlangen können.[1]

II. Ueber die Gegenstände, welche den Schwankungen der Preisverhältnisse unterliegen, ist folgendes zu vereinbaren:

A. die vorhandenen Naturproducte des Bodens sollen in normaler Qualität nach dem Gewichte übergeben und zurückgeliefert werden.

B. Zur Mast oder zum Verkaufe bestimmtes Vieh und gewöhnliches Zuchtvieh soll nach dem Gewichte übergeben, Pferde, Melkvieh, veredelte Schafe sollen an den Pächter verkauft werden.

Abgesehen von der unendlichen Weitläufigkeit dieser Methode und abgesehen von den principiellen Inconsequenzen in diesen Vorschlägen, ergiebt sich auch hieraus, daß die wirkliche Verpachtung des Inventars die lästigsten Beschränkungen des Pächters zur Folge haben muß.

Es liegt auf der Hand, daß derartige Beschränkungen um so ungünstiger auf die Erfolge des Betriebes wirken, je mehr die Einrichtung desselben abhängt von der freien Entschließung des Wirthschafters. Hieraus erklärt sich die Thatsache, daß eine Verpachtung der beweglichen Gegenstände heute in Deutschland nur noch selten stattfindet,[2] eine Thatsache, welche durch die veränderten wirthschaftlichen Verhältnisse vollkommen gerechtfertigt ist.

So lange die socialen und merkantilen Verhältnisse eines Landes unentwickelt sind, ist die Art und Weise des landwirthschaftlichen Betriebes innerhalb großer Kreise eine schablonenmäßig gleiche; die Einrichtung des Betriebes ist lediglich bedingt durch lokale Zustände; so lange die Verkehrsbeziehungen beschränkt sind, gestaltet sich der Betrieb in jeder Gegend im engsten Anschlusse an die klimatischen und Bodenverhältnisse derselben.

---

1) Verstellung ohne Werthsabgleichung.

2) In England gehörte dem Pächter das Inventar schon Anfang dieses Jahrhunderts. Thaer, engl. Landwirthschaft II. 2, S. 63.

Diese natürlichen Schranken des Betriebes hindern den Pächter, die Wirthschaft anders, als landesüblich zu organisiren.

Der Verpächter kann daher, ohne Gefahr für die Sicherheit seines Eigenthums, und ohne Besorgniß, daß die contractlichen Beschränkungen die Erfolge des Betriebes beeinträchtigen, auch solche Gutsbestandtheile verpachten, deren Substanz im Laufe der Pacht verbraucht wird, weil die landesübliche Art des Betriebes schon an sich jede freie Verfügung des Wirthschafters verbietet, und die keiner Veränderung unterworfene Wirthschaftsweise den Ersatz der verbrauchten Bestandtheile von selbst fordert.

So war es in Deutschland noch vor 50 Jahren. Heute aber, wo der Handel „ein lebendiges Netz von Beziehungen" über die ganze Erde gebreitet hat, wo heimische Bedürfnisse befriedigt werden durch Erzeugnisse der fernsten Weltgegenden, wo heimische Producte verbraucht werden von den Bewohnern der andern Hemisphäre, heute sind die Schranken gefallen, welche die freie Bewegung des Wirthschafters hinderten; nicht mehr rein lokale Verhältnisse und Zustände entscheiden über die Methode des Betriebes, sondern der Wille und die Fähigkeit des Wirthschaftsleiters bestimmt seine Gestaltung. Der Betrieb ist nicht mehr ein natürlich Gewordenes, nicht mehr eine Schablone, sondern eine den Anschauungen und der Intelligenz des Wirthschafters entsprechende geistige Schöpfung.

Jede Schranke, welche heute durch contractliche Cautelen dem Willen des Pächters gesetzt wird, hindert mehr oder weniger die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel, erschwert also dem Wirthschafter die Lösung seiner ohnehin schon schwierigen Aufgabe.

Da nun derartige Beschränkungen des freien Willens unerläßlich sind, wenn Gutsbestandtheile verpachtet werden, deren Substanz während der Pachtperiode ganz oder zum Theil zu Grunde geht, so ist es heute nicht nur „zweckmäßig, daß der Pächter mit eigenem Inventar handthiere,"[1] sondern der Uebergang der beweglichen Gutsbestandtheile in das Eigenthum des Pächters ist heute in allen Ländern, deren Cultur auf hoher Stufe steht, eine unerläßliche Bedingung für die rationelle Leitung einer Wirthschaft.

Die Eigenthumsübertragung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter kann entweder in der Form der Verstellung mit Werthsabgleichung oder durch Veräußerung geschehen.

Die Verstellung findet sich in vielen Contracten,[2] in der Regel jedoch nicht für sämmtliche bewegliche Gegenstände, sondern nur für einen Theil

---

1) Roscher, System der Volkswirthschaft 5te Aufl. Bd. II. S. 185.

2) Anhalt, § 18 (Standinventarium); Coburg § 25; Gotha § 6; Nassau Art. 17; Oesterreich § 11 (zweifelhaft; wie es scheint, wird hier das Inventar verpachtet); Rudol-

derselben, während ein anderer Theil — das sogenannte Superinventar — dem Pächter käuflich überlassen wird; die Wahl dieser sonderbaren, complicirten Form der Ueberlassung läßt sich nur durch ihre historische Entstehung erklären und — entschuldigen.

Als die früher übliche Verpachtung der beweglichen Gutsbestandtheile nicht mehr räthlich erschien, wählte man die Verstellung; sie gab dem Verpächter weit größere Sicherheit, als die Verpachtung; an einen Verkauf wurde noch nicht gedacht; er war auch kaum erforderlich, so lange der Wirthschaftsbetrieb sich gleichmäßig in altem Gleise fortbewegte, und deshalb die Menge des erforderlichen Inventars für eine bestimmte Wirthschaft konstant blieb; als aber die Zeitverhältnisse eine intensivere Bewirthschaftung forderten, reichte das vorhandene Inventar nicht mehr aus; der Pächter war gezwungen besseres Vieh, bessere Geräthe, Maschinen u. s. w. auf seine Kosten anzuschaffen; so fand sich bei der Abgabe des Gutes ein Superinventar; der Verpächter fühlte sich nicht veranlaßt, dies Superinventar dem abgehenden Pächter zu bezahlen, und dem neuen Pächter als eisernes Inventar wieder zu übergeben, sondern verpflichtete den neuen Pächter zur Bezahlung; und so entstand denn diese eigenthümliche Vermischung der Verstellung und der Veräußerung für die beweglichen Gutsbestandtheile, welche sich in einer Reihe von Contracten bis heute fortgeschleppt hat, eine Form der Ueberlassung, die man als Uebergangsform bezeichnen muß, und die wirthschaftlich nur in den Gegenden und Ländern gerechtfertigt ist, wo der landwirthschaftliche Betrieb sich noch in dem Uebergangsstadium aus der alten in die neue Wirthschaftsweise befindet, und es daher im Interesse des Verpächters liegt, daß der Pächter alle ihm zur Disposition stehenden Mittel dazu verwendet, die erforderliche Vermehrung des Betriebskapitals zu bewirken; wo sich aber, wie in allen Ländern, deren Culturentwickelung schon auf hoher Stufe steht, eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber finden, da liegt es im Interesse beider Theile, statt dieser complicirten, durch nichts mehr gerechtfertigten Form der Ueberlassung die Veräußerung für alle beweglichen Gutsbestandtheile zur Anwendung zu bringen.

Der Uebergang von der Verstellung zur Veräußerung läßt sich leicht bei einer Neuverpachtung des Gutes in der Weise bewirken, daß der neue Pächter die Werthssumme des eisernen Inventars an den Verpächter auszahlt.[1]

Die Veräußerung der beweglichen Gutsbestandtheile hat natürlich in der Regel gegen Bezahlung ihres Werthes zu geschehen; da jedoch für

---

stadt § 8; Weimar § 49 No. 1 (irrthümlich ist in § 1 der „Beilaß" an beweglichen Bestandtheilen unter den Pachtobjecten aufgeführt).

1) Pachtcontract über die preußische Domäne Düna § 4 (Bd. II. S. 268).

gewisse Gegenstände, nämlich für die Vorräthe von Heu, Stroh und Dünger eine unentgeltliche Veräußerung vorkommt,[1] so frägt es sich, ob dieselbe gerechtfertigt ist.

Wir glauben diese Frage, zwar nicht aus principiellen Gründen, aber aus Zweckmäßigkeitsgründen bejahen zu müssen. Wenn ein Verpächter dem Pächter gewisse Gutsbestandtheile verkauft, und dieser sie seinem Nachfolger wieder verkaufen soll, so muß für dieselben ein ihrem jeweiligen wahren Werthe entsprechender Preis festgesetzt werden können; die Bestimmung eines im Augenblicke des Verkaufes angemessenen Preises für die vorhandenen Vorräthe an Heu, Stroh und Dünger ist aber geradezu unmöglich; einmal deshalb, weil die Ermittelung der vorhandenen Mengen schwierig und ungenau ist, namentlich aber deshalb, weil ein wirklicher Marktpreis für diese Vorräthe nur in den seltensten Fällen existirt; sollen dieselben trotzdem verkauft werden, so bleibt nichts weiter übrig, als willkürlich einen festen Preis pro Ctr. zu vereinbaren, der bei der Uebergabe und Rückgabe gleichmäßig zu Grunde gelegt wird. Geschieht dies aber, so geht dadurch einer der wesentlichsten Vortheile, den die Methode des Verkaufes dieser Bestandtheile an den Verpächter hat, verloren, der Vortheil nämlich, daß jede Verbesserung der Qualität dieser Dinge dem Pächter zu Gute kommt; denn dafür, daß er gehaltreichern Dünger, werthvolleres Heu demnächst zurückliefert, erhält er nichts vergütet; nur das, was er an Quantität mehr liefert, wird ihm bezahlt.

Aber es geht nicht nur der erwähnte Vortheil für den Pächter durch die contractliche Preisfixirung verloren, sondern es hat diese Methode außerdem einen erheblichen Nachtheil für den Verpächter zur Folge; der Pächter hat das Interesse, in den letzten Jahren möglichst viel Heu, Stroh und Dünger zu sparen, entweder um mehr, als er erhalten hat, abzugeben, oder, wenn sein Vorgänger schon ähnlich verfahren und ihm große Massen übergeben hat, um eine Differenz zu seinem Ungunsten zu vermeiden.[2]

Im Interesse der Wirthschaft, also des Verpächters, liegt aber ein solches Sparsystem durchaus nicht.

Diese Uebelstände, welche durch den Verkauf von Heu, Stroh und Dünger zu festen Preisen pro Ctr. entstehen, werden beseitigt, und zugleich

---

1) Baden § 3; Coburg § 28; Gotha § 64; Rudolstadt § 14; Stolberg § 41; Pachtcontract über d. preuß. Domäne Düna § 21 Bd. II. S. 269.

In den Contracten aus Braunschweig (§ 11.), Hannover (§ 22.), Lippe-Detmold (§ 13 No. 5), Oesterreich (§ 11), wird die Bezahlung sämmtlicher Vorräthe, in Baden (§ 3) und Hessen-Darmstadt (§ 13), die Bezahlung des Superinventars stipulirt.

2) Es wird nicht erforderlich sein, die mancherlei Finessen namhaft zu machen, welche angewandt werden, um wirklich oder scheinbar möglichst große Massen Heu, Stroh und Dünger bei der Rückgabe übergeben zu können, wenn diese Vorräthe bezahlt werden.

die Schwierigkeiten der Werthsermittelung umgangen, wenn die vorhandenen Vorräthe dem Pächter ohne jede Vergütung überlassen werden, und er verpflichtet wird, eine bestimmte Quantität bei der Rückgabe mindestens wieder vorräthig zu haben.

Folgerichtig muß jedoch diese Methode der Ueberlassung nicht nur bei Heu, Stroh und Dünger, sondern bei sämmtlichen Rauhfutter und Düngemitteln (Spreu, Klee, Compost), welche einen Marktpreis nicht haben, zur Anwendung kommen.

Der einzige Einwand, welcher gegen diese Form der Eigenthumsübertragung erhoben werden könnte, ist der, daß durch dies Geschenk an den Pächter dem Verpächter eine Summe Geldes entgeht, welche ihm Zinsen tragen würde.

Abgesehen davon, daß bei einer meistbietenden Verpachtung dieser Einwand nicht stichhaltig sein würde, weil angenommen werden muß, daß der Pächter ein höheres Pachtgeld giebt, wenn die Geldsumme, welche er im Betriebskapital anlegen muß, geringer ist, so wiegt auch der Vortheil, den der Verpächter dadurch hat, daß das Interesse des Pächters nicht dem Interesse der Wirthschaft zuwiderläuft, jenen verhältnißmäßig geringen Verlust vollständig auf.

Wir wiederholen also, daß unter den heutigen Verhältnissen die Veräußerung der beweglichen Gutsbestandtheile an den Pächter nothwendig, und daß es zweckmäßig ist, die Gegenstände, welche einen Marktpreis haben, dem Pächter zu verkaufen, diejenigen aber, welche keinen Marktpreis haben, dem Pächter unentgeltlich zu überlassen. —

Wir haben neben den unbeweglichen und beweglichen Gutsbestandtheilen noch eine dritte Gruppe unterschieden; solche Bestandtheile nämlich, welche zur Zeit der Uebergabe zwar mit den unbeweglichen verbunden, daher selbst unbeweglich sind, aber entweder zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt, und dann beweglich werden, oder auch während der Benutzung mit den unbeweglichen Bestandtheilen verbunden bleiben, aber ohne Veränderung ihrer Substanz von ihnen abtrennbar, transportabel, bewegbar sind.

In die erste Gruppe gehören die noch nicht bezogenen Nutzungen der unbeweglichen Bestandtheile, in die zweite gewisse abtrennbare Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile.

Die noch nicht bezogenen Nutzungen des Feldes bezeichnet man mit dem Ausdrucke: Feldinventar.

Es frägt sich zunächst, ob diese Nutzungen durch die Verpachtung ihrer Grundlage, des Bodens, dem Pächter von selbst zufallen, oder von demselben besonders erworben werden müssen.

Wenn eine Sache verpachtet wird, so wird der Pächter von dem Augenblicke an, wo die Pacht beginnt, Eigenthümer der Nutzung dieser Sache.

Wird also z. B. eine Milchkuh *verpachtet*, so gehört die Milch vom Beginn der Pacht an dem Pächter; die *vor* Beginn der Pacht erzeugte Milch gehörte dem Verpächter. Wenn nun aber die verpachtete Kuh trächtig ist, und in kurzer Zeit kalbt, so läßt sich die Nutzung (das Kalb) nicht in der Weise theilen, wie es bei der Milch möglich war; dennoch fühlt sich heraus, daß ein Theil dieser Nutzung unzweifelhaft dem Verpächter gebührt, weil dieser zur Erzeugung derselben durch die Fütterung beigetragen, also einen Theil der Productionskosten bestritten hat; es ist nur schwierig, diesen Antheil zu bestimmen.[1]

Eine ganz ähnliche Schwierigkeit tritt ein bei Verpachtung eines Gutes; zu jeder Zeit des Jahres ist ein Theil noch nicht geernteter Feldfrüchte vorhanden; der bei Beginn der Pacht vorhandene Bestand gehört unzweifelhaft dem Verpächter, der zur Erzeugung desselben erhebliche Aufwendungen gemacht hat; erst der *Zuwachs von da an* ist von selbst Eigenthum des Pächters. Muß man also annehmen, daß das Feldinventar dem Verpächter gehört, so entsteht die Frage, in welcher Form dieser Bestand dem Pächter überlassen werden soll; ob durch *Verpachtung*, durch *Verstellung*, oder durch *Veräußerung*. Von Seiten der Gesetzgeber ist diese Frage unentschieden gelassen; der Code Napoléon umgeht die Entscheidung durch die Bestimmung, daß der antretende Pächter dem abziehenden eine angemessene Wohnung und andere Bequemlichkeiten verschaffen muß, damit er die noch übrige Ernte einbringen kann.[2]

Hiernach wird also das Feldinventar gleichsam reservirt; außerdem aber wird dem Pächter auch derjenige Theil der Nutzung entzogen, welcher erst *nach* dem Pachtantritt zuwächst, und welcher ihm unzweifelhaft gebührt.

Daß diese Bestimmung bei größeren Gütern die mannigfaltigsten Verwickelungen und Differenzen zur Folge haben muß, liegt auf der Hand; sie findet sich auch nur in *einem* der mir vorliegenden Pachtcontracte über größere Güter, dem Oesterreichischen,[3] in welchem bestimmt wird, daß der neue Pächter dem abziehenden die Hälfte der Arbeitsviehstallungen, Wagenschoppen und Schüttböden, dann alle Scheuern und in den vorhandenen Wohngebäuden eine angemessene Unterkunft für einen Aufseher und seine Person, so wie die nöthigen Räume für Rüben und Kartoffeln vom 1. Juli (dem Antrittstermin) bis Ende December des ersten Pachtjahres einzuräumen hat. Es bedarf keines Beweises, daß dies Auskunftsmittel, die Schwierigkeit

---

1) In den Bestimmungen des Code Nap. Art. 1800 u. f. f. über Viehpacht bleibt dieser Punkt unberücksichtigt, weil der Verpächter die Hälfte des Zuwachses an jungen Vieh als Pachtgeld erhält.

2) Code Nap. Art. 1777.

3) Oesterreich § 11.

der Werthsermittelung des Feldinventars am Tage der Uebergabe und die Bestimmung einer zweckmäßigen Ueberlassungsform desselben an den Pächter, zu umgehen, für größere Güter durchaus keine Empfehlung verdient.

Bei kleinen Pachtungen kann sich jedoch dieser Modus empfehlen, und ist in der That z. B. in Baden und Oldenburg in Anwendung; die betreffenden Contracte bestimmen zu diesem Zwecke verschiedene Antrittstermine für verschiedene Gutsbestandtheile[1]; für Gebäude z. B. den 1. Mai, für das Gartenland den 1. März, für Pflugland nach der letzten Hauptaberntung.

Für größere Pachtungen wird von diesem Modus abgesehen werden müssen; der Pächter muß vom Tage des Pachtantritts an den vollen Genuß haben von allen ihm zu überlassenden Gutsbestandtheilen; es muß also auch für das Feldinventar die Form der Ueberlassung bestimmt werden.

Da die Werthsermittelung schwierig ist, so frägt sich zunächst, ob eine Form der Ueberlassung gewählt werden kann, durch welche diese Schwierigkeit umgangen wird.

Die Werthsbestimmung des Feldinventars bei der Uebergabe ist nur zu vermeiden durch unentgeltliche Ueberlieferung desselben an den Pächter; diese unentgeltliche Ueberlieferung kann entweder als Verpachtung oder als unentgeltliche Veräußerung aufgefaßt werden.

Es ist zunächst zu untersuchen, ob eine dieser beiden Formen der Ueberlassung vorkommt, und empfehlenswerth ist.

Das Feldinventar würde dann als verpachtet zu betrachten sein, wenn es dem Pächter gegen Entrichtung eines bestimmten Pachtzinses übergeben, und festgesetzt würde, daß er ein gleiches Feldinventar demnächst wieder zurückliefern habe.

Da in vielen Pachtcontracten[2] dem Pächter eine bestimmte Bestellung mit der Verpflichtung übergeben wird, eine eben solche Bestellung demnächst zurückzugeben, so könnte man aus dieser Bestimmung auf eine Mitverpachtung des Feldinventars schließen. Dieser Schluß würde jedoch nur richtig sein, wenn auch ein bestimmter Pachtzins für das Feldinventar stipulirt wäre, weil ein Pachtcontract über eine Sache erst durch die Vereinbarung eines Pachtzinses entsteht.[3]

Eine solche Vereinbarung wird jedoch in keinem Pachtcontracte getroffen.

Man könnte allerdings annehmen, daß der Pachtzins für das übernommene Feldinventar mit einbegriffen sei in dem Pachtzinse für das ganze Gut.

---

1) Oldenburg § 9.

2) Anhalt § 12; Baden § 2; Coburg § 28[b]; Gotha § 65[b]; Nassau § 18; Rudolstadt § 40; Stolberg § 35; Weimar § 44, § 49.

3) Arndts Pandecten § 309, Puchta Institutionen 4te Aufl. Bd. III. S. 93.

Wenn man jedoch, abgesehen davon, ob in diesem Falle rechtlich von der Vereinbarung eines Pachtzinses die Rede sein kann, überlegt, daß eine Verpachtung überhaupt nur in Bezug auf eine solche Sache denkbar ist, welche mit dem Aufhören des Pachtverhältnisses entweder *selbst*, oder durch Ersatz einer gleichen Sache *zurückgegeben* werden kann; diese Forderung aber in Bezug auf die Rückgabe des *Feldinventars* unerfüllbar ist, wenn das Pachtverhältniß *vor* der contractlich bestimmten Zeit im Laufe eines Pachtjahres aufhören sollte,[1] so muß man es für unwahrscheinlich halten, daß in den Pachtcontracten, in welchen eine unentgeltliche Ueberlieferung des Feldinventars bestimmt wird, eine *Verpachtung* desselben gewollt sei.

Es spricht außerdem gegen die Meinung, das dem Pächter unentgeltlich überlassene Feldinventar als *verpachtet* anzusehen, der Umstand, daß das eingegangene Rechtsverhältniß in diesem Falle außerordentlich unklar und verwickelt ist; von einer Sache, die verpachtet ist, steht dem Pächter die Nutzung zu; das Feldinventar ist aber selbst eine noch nicht bezogene Nutzung des verpachteten Bodens. Man würde also in diesem Falle nicht bloß die Sache selbst verpachten, sondern zugleich eine noch nicht bezogene Nutzung dieser Sache auch verpachten; es leuchtet ein, daß das Verhältniß viel klarer wird, wenn die noch nicht bezogene Nutzung entweder vor Beginn der Pacht hinweggenommen, oder wenn dies nicht thunlich ist, an den Pächter veräußert wird.

Es ist kaum zweifelhaft, daß die unentgeltliche Ueberlassung des Feldinventars an den Pächter, welche in vielen Fällen vorkommt, nicht als Mitverpachtung, sondern als *unentgeltliche Veräußerung* angesehen werden muß.

Angenommen jedoch, die Verpächter hätten in einzelnen Fällen eine Verpachtung des Feldinventars in der That gewollt,[2] so ist es doch keinem Zweifel unterworfen, daß diese Verpachtung, allein schon wegen der Unklarheit des Rechtsverhältnisses, auf keinem Fall *räthlich* ist.

Es frägt sich nun, ob die *unentgeltliche Veräußerung zweckmäßiger* ist.

Die Gründe welche Veranlassung sein können, die *unentgeltliche* Veräußerung dem *Verkaufe* vorzuziehen, sind:

1) um die Schwierigkeit zu vermeiden, den wahren Werth des am Tage der Uebergabe vorhandenen Feldinventars zu ermitteln;

---

1) z. B. durch Verlust des Pachtrechts wegen unwirthschaftlicher Verwaltung, oder wegen Concurs des Pächters; Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 395; § 477. Code Nap Art. 1764, 1766.

2) Es wird dies in keinem einzigen Contracte bestimmt erklärt.

2) um das Annahmecapital, welches der Pächter zur Uebernahme der Pachtung nöthig hat, zu verringern.

Soll der erste Zweck, die Vermeidung einer Werthsschätzung des Feldinventars erreicht werden, so muß dasselbe nicht nur unentgeltlich veräußert, sondern selbstverständlich auch unentgeltlich zurückgegeben werden; und zwar muß nicht nur dasjenige Feldinventar, welches der Pächter erhalten, sondern das gesammte, am Tage der Rückgabe vorhandene Feldinventar unentgeltlich abgegeben werden.

Denn wenn der Pächter unentgeltlich nur dasjenige Feldinventar wieder abzuliefern hat, was er unentgeltlich erhalten, so würde ihm natürlich ein etwaiger Ueberschuß bezahlt werden, also der Werth dieses Ueberschusses am Ende der Pacht ermittelt werden müssen; die Schwierigkeit, den Werth des Feldinventars zu bestimmen, wäre demnach nicht beseitigt, weil es natürlich ebenso schwierig ist, den Werth eines Theils desselben, wie den Werth des ganzen Feldinventars zu ermitteln. Die Bestimmung, daß der Pächter das gesammte am Ende der Pachtzeit vorhandene Feldinventar unentgeltlich abzugeben hat, wäre nun aber nicht nur höchst unbillig, sondern auch unzweckmäßig, weil damit dem Pächter jeder Antrieb genommen würde, ein werthvolleres Feldinventar zurückzuliefern, als er empfangen.

Eine solche Verpflichtung findet sich deshalb auch in keinem einzigen der vorliegenden Contracte, vielmehr wird in allen bestimmt, daß der Pächter für das Plus an Feldinventar eine Vergütung erhält. Diese Vergütung ist allerdings in einzelnen Fällen so gering, daß sie nicht annähernd als Aequivalent für den Werth des Ueberschusses am Feldinventar angesehen werden kann;[1] aber mag die stipulirte Vergütung auch noch so gering sein, so liegt doch in ihr immer eine Werthschätzung des Feldinventars; es wird also durch die anfängliche unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars die Werthschätzung nicht umgangen; geschieht dies aber nicht, so fällt damit ein wesentlicher Grund für die unentgeltliche Veräußerung hinweg.

Der zweite Zweck, welcher durch unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars erreicht werden soll, ist die Verringerung des Annahmecapitals; dieser Zweck wird unzweifelhaft erreicht; es liegt aber auf der Hand, daß derselbe ebensogut auf andere Weise, nämlich durch Creditirung der Werthssumme des Feldinventars erreicht werden kann, und daß diese Methode dann vorzuziehen ist, wenn etwa wichtige Gründe gegen die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars sprechen.

Solche Gründe sind aber vorhanden.

Die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars fordert selbstverständlich auch die unentgeltliche Rückgabe desselben, entweder genau im

---

1) Stolberg § 35, cc. z. B. 15 ℔ Pfluglohn pr. Mrg. u. d. Einsaat.

empfangenen Zustande, oder in einem contractlich bestimmten Zustande; da die Herstellung des gewünschten Zustandes für den abziehenden Pächter ohne irgend welches Interesse ist, so muß die Bestellung im letzten Pachtjahre so genau wie möglich vorgeschrieben, und es müssen ansehnliche Strafen für etwaige Defecte bestimmt werden.

Dies geschieht auch mehr oder weniger in allen Contracten, in welchen die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars oder eines Theils desselben stipulirt wird;[1] als Muster kann in dieser Beziehung der Stolberger Pachtcontract dienen; in demselben[2] wird nicht nur die Bestellung des letzten Pachtjahres mit genauester Angabe der Düngung und der Pflugarten festgesetzt, sondern auch die Vorfrucht, und in gewissen Fällen sogar die Zeit des Pflügens bestimmt; für Abweichungen von diesen Bestimmungen werden ansehnliche Conventionalstrafen stipulirt.[3]

Es leuchtet ein, daß dem Pächter durch derartige Bestimmungen nicht nur lästige, sondern unter Umständen unerträgliche Fesseln angelegt werden; der Pächter wird zum Administrator; er muß schon mindestens 3 Jahre vor der Rückgabe seine Feldbestellung nach den — wenn auch vielleicht völlig irrigen — Ansichten des Verpächters reguliren, wenn er nicht vorzieht, sich diesen Ansichten von Anfang an zu unterwerfen.

Diese Verschiebung der persönlichen Stellung des Pächters ist aber nicht die schlimmste Wirkung derartiger Beschränkungen.

Die schlimmste Wirkung ist, daß dem Pächter die wirthschaftlichste Benutzung des Pachtobjects unmöglich wird. Wir erinnern an unsere frühere Bemerkung: daß jede Schranke, welche heute durch contractliche Cautelen dem Willen des Pächters gesetzt wird, die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel mehr oder weniger hindert, weil der Betrieb nicht mehr ein natürlich Gewordenes, nicht mehr eine Schablone ist, sondern eine den Anschauungen und der Intelligenz des Leiters entsprechende geistige Schöpfung. Wird aber die wirthschaftlichste Benutzung der Betriebsmittel gehindert, so hat dies — abgesehen von volkswirthschaftlichen Consequenzen — auch eine übele Wirkung auf das Vermögen des Verpächters, weil der Pachtzins nothwendig geringer sein muß, als er sein könnte; darin, daß er bei einer meistbietenden Verpachtung dennoch vielleicht sehr hoch ausfällt, liegt selbstverständlich kein Beweis gegen die Richtigkeit dieses Schlusses.

---

1) Anhalt § 17; Coburg § 28; Gotha § 65; Nassau § 17; Rudolstadt § 9; Weimar § 44.

2) Der betreffende Bestellungsplan befindet sich in einer nicht mit abgedruckten Anlage zum Stolberger Vertrage.

3) Stolberg § 35; § 38.

Es liegt also im Interesse beider Contrahenten, wenn der Pächter so wenig beschränkt ist, wie möglich.

Wird das Feldinventar unentgeltlich übergeben, muß es also auch unentgeltlich zurückgegeben werden, so ist es nothwendig, daß die Dispositionsbefugniß des Pächters in den letzten Pachtjahren erheblich beschränkt wird, weil der Verpächter durchaus keine Garantie hat, daß der Werth des zurückerstatteten Feldinventars dem Werthe des übergebenen gleichkommt. Nur dann, wenn der Pächter das Feldinventar nach seinem Werthe bezahlen muß, und das Feldinventar, welches er abliefert, ebenfalls nach seinem Werthe bezahlt erhält, nur dann ist es möglich, ihm eine freiere Verfügung in Bezug auf dasselbe zu gestatten, weil er nur dann ein Interesse daran hat, ein mindestens ebenso werthvolles Feldinventar abzuliefern, wie er erhalten hat.

Die unentgeltliche Veräußerung des Feldinventars ist hiernach ebenso wenig räthlich, wie die Verpachtung desselben; es bleibt also nur noch übrig, die Frage zu entscheiden, ob es rathsamer ist, dasselbe durch Verstellung oder durch Verkauf dem Pächter zu überlassen.

Da in beiden Fällen eine Werthschätzung des Feldinventars erforderlich ist, so muß man zunächst fragen, nach welchen Grundsätzen dieselbe ausgeführt werden kann, um zu sehen, ob die Art und Weise der Werthsermittelung von Einfluß ist auf die zu wählende Form der Ueberlassung.

Es ist mit erheblichen Schwierigkeiten verknüpft, den Werth des Feldinventars am Tage der Uebergabe festzustellen; denn das Feldinventar kann nicht vom Felde getrennt werden, es ist kein „Gegenstand des landwirthschaftlichen Commerzes,[1] und hat keinen wirklichen Preis, der sich durch Angebot und Nachfrage bildet, sondern einen ideellen Preis, der verschieden ist je nach den Grundsätzen, nach denen der Preis berechnet wird.

In den vorliegenden Pachtcontracten werden zwei gänzlich von einander verschiedene Principien verfolgt:

1) Der Werth wird bestimmt durch Schätzung der Früchte auf dem Halme.[2]
2) als Werth des Feldinventars wird die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe zur Erzeugung der im Felde stehenden Früchte aufgewandt sind.[3]

Der nach dem ersten Princip ermittelte Preis ist — wei die Ermittelung kurz vor der Ernte, also zu der Zeit stattfinden muß, wo das Feldinventar den höchsten Werth hat — selbstverständlich hoch; der nach dem

---

1) v. Hohnstedt die Verpachtung pp. S. 111.
2) Braunschweig § 11.
3) Hannover § 22 No. 9; Lippe-Detmold § 8; Mecklenburg § 4 No. 3; Preußen § 35; Stralsund § 11.

zweiten Princip berechnete Preis dagegen, wenn die Ermittelung zu derselben Zeit stattfindet, im Verhältniß zum wirklichen Werthe sehr niedrig; und besonders niedrig dann, wenn, wie dies in den meisten Contracten geschieht,[1] nicht der ganze Productionsaufwand, sondern nur ein Theil desselben zur Berechnung gezogen wird; man hat im zweiten Falle offenbar gar nicht die Absicht, den wahren Werth des Feldinventars zu ermitteln, sondern will einen Theil dieses Werthes dem Pächter unentgeltlich überliefern.

Es ist hier nicht der Ort zu untersuchen, welche dieser beiden verschiedenen Preisbestimmungen principiell richtiger, oder practisch vorzuziehen ist; wir werden diese Frage bei Erörterung der Uebergabe und Rückgabebestimmungen zu entscheiden haben; es handelt sich hier nur um die Frage, ob die Principien der Preisermittelung bestimmend sind für die Form der Ueberlassung. Dies ist in der That in so weit der Fall, als bei Anwendung der Halmtaxe nur eine Form der Ueberlassung, nämlich die Verstellung mit Werthsabgleichung gewählt werden kann; werden die Früchte auf dem Halme taxirt, so ist die auf diese Weise erhaltene Werthssumme eine so hohe, daß der Pächter, wenn er sie auszahlen soll, unter Umständen ein doppelt so großes Vermögen besitzen muß, als er sonst zur Annahme nöthig hat; dadurch erwächst für den Verpächter der Nachtheil, daß die Concurrenz erheblich beschränkt wird; für die Pachtbewerber aber der, mit einem großen Vermögen nur verhältnißmäßig kleine Güter pachten zu können; diese Uebelstände werden beseitigt, wenn die ermittelte Geldsumme dem Pächter creditirt, und nur die Differenz, welche sich bei der Rückgabe nach abermaliger Schätzung findet durch baare Zahlung ausgeglichen wird.[2]

Wird aber als Werth des Feldinventars nur die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe verwandt sind, so sind in diesem Falle verschiedene Formen der Ueberlassung anwendbar.

Die reine Form der Verstellung ohne Werthsabgleichung würde dann vorhanden sein, wenn dem Pächter die Bestellung nach bestimmten Preisen für Saat, Düngung u. s. w. übergeben, und nur die Quantitätsdifferenzen bei der Rückgabe ausgeglichen werden; wenn also z. B. der Werth eines Morgens Roggen folgendermaßen bestimmt wird:

für Düngung	zweite	Tracht	3 Rp.
für Saat	"	"	2 "
für Bestellung	"	"	1 "
			Sa. 6 Rp.

1) in allen mit Ausnahme von Hannover und Lippe-Detmold, in denen die Absicht, die Productionskosten zu vergüten, nicht zu verkennen ist.

2) Braunschweig § 6, § 11.

und die Berechnung ebenso bei der Rückgabe stattfindet, so daß also eine bessere Bestellung bei der Rückgabe außer Rücksicht bleibt, und nur das Plus und Minus der Morgenzahl ausgeglichen wird, so ist dies eine Verstellung ohne Werthsabgleichung.

Wird dagegen der Werth der Düngung nach bestimmten Preisen, der der Aussaat nach den jeweiligen Marktpreisen, der der Bestellung nach bestimmten Preisen für je eine Pflug- und Eggenart berechnet, und dabei der ermittelte Gesammtwerth vom Pächter nicht bezahlt, sondern ihm creditirt, so ist dies ein aus beiden Formen der Verstellung gemischter Modus der Ueberlassung.

Würde auch der Werth der Düngung nicht nach festen Preisen in Ansatz gebracht, sondern bei der Uebergabe und Rückgabe geschätzt, so wäre das die reine Form der Verstellung mit Werthsabgleichung.

Und wird endlich der auf die eine oder die andere Weise ermittelte Geldwerth des Feldinventars bei der Uebergabe baar ausgezahlt, so ist das Feldinventar verkauft.

Also auch der Verkauf und Rückkauf kann entweder nach festen Preisen, oder für die einzelnen Bestandtheile des Feldinventars durch Schätzung geschehen.

Wenn dem Pächter das Feldinventar als eisernes Inventar übergeben wird, so hat er die Verpflichtung, ein Inventar gleicher Güte zurückzugewähren, oder den Minderwerth bei der Rückgabe in Geld zu ersetzen; wird ihm das Feldinventar verkauft, so hat er diese Verpflichtung nicht, wenn sie ihm nicht besonders auferlegt ist; da ihm aber bei der Rückgabe das Feldinventar wieder abgekauft wird, so wird er von selbst dafür sorgen, es so abzuliefern, daß er mindestens die Summe wiedererhält, welche er dafür gegeben hat. Der thatsächliche Unterschied zwischen Verstellung und Verkauf ist also — wenn die Principien der Werthsbestimmung in beiden Fällen dieselben sind, — nur der, daß der Pächter im ersten Falle die Werthssumme zu verzinsen, im zweiten sie baar auszuzahlen hat.

Welcher Modus der Ueberlassung den Vorzug verdient, läßt sich nur nach den gegebenen Verhältnissen entscheiden; in Ländern, wo eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber vorhanden ist, wird der Verkauf des Feldinventars — der für den Verpächter vortheilhafter ist, weil der Eigenthumsantheil des Pächters am Gute dadurch größer wird — unbedenklich gewählt werden können;[1] in Ländern aber, wo das Gegentheil der Fall ist, wird die Form der Verstellung vorgezogen werden müssen; und da die Verstellung mit Werthsabgleichung deshalb nicht angewandt werden kann, weil der Geldwerth des Düngungszustandes sich nicht bestimmen

1) Hannover, Lippe-Detmold, Mecklenburg (?), Preußen, Stralsund, u. a.

läßt, so kann nur die Verstellung ohne Werthsabgleichung oder die gemischte Form in Anwendung kommen. Die Uebelstände, welche dadurch entstehen, daß der Pächter, wenn er ein besseres Feldinventar abliefert, als er erhalten hat, den Mehrwerth nicht, oder nur zum Theil bezahlt erhält, lassen sich auch durch den Verkauf nicht beseitigen, weil sie ihren Grund in der Art und Weise der Werthsschätzung haben, und dieselbe Werthsschätzung auch beim Verkaufe stattfindet; ob die Methode der Werthsermittelung verbessert werden kann, ist hier nicht der Ort zu untersuchen. —

Dieselben Grundsätze, welche für die Ueberlassung des Feldinventars an den Pächter gelten, sind auch anzuwenden in Bezug auf die Ueberlassung der Gartenbestellung. Da eine Werthsschätzung der vorhandenen Gartenfrüchte nach dem muthmaßlichen Ertrage jedoch kaum ausführbar ist, so wird in allen Pachtcontracten[1] der Productionsaufwand bis zum Tage der Uebergabe als Werth der noch nicht geernteten Gartenfrüchte angenommen, und von dem anziehenden Pächter bezahlt. —

Zu den Gutsbestandtheilen, welche, zur Zeit der Uebergabe mit den unbeweglichen verbunden, nach ihrer Trennung bewegliche Bestandtheile des Gutes werden, gehören außer dem Feldinventar und der Gartenbestellung die Bäume in Baumschulen, die Zweige der Kopfholzbäume, (sogenannte Haare), wilde Bäume, und das auf den Bäumen befindligte Obst.

Wenn fruchttragende Obstbäume dem Pächter als eisernes Inventar mit schließlicher Werthsabgleichung übergeben werden, so ist damit natürlich auch die zur Zeit der Uebergabe noch nicht bezogene Nutzung in das Eigenthum des Pächters übergegangen; dasselbe ist der Fall bei einer Veräußerung. Bei einer Verpachtung des Obstbaumbestandes dagegen würde es in Frage kommen können, ob die zur Zeit der Uebergabe (z. B. 1. Juli), noch nicht bezogene Nutzung, ebenso wie das Feldinventar, bezahlt werden soll, oder dem Pächter unentgeltlich zu überlassen ist; es ist uns indeß kein Fall bekannt, wo eine Bezahlung stipulirt worden wäre; um die Frage ganz zu beseitigen empfiehlt sich auch aus diesem Grunde die Verstellung der Obstbäume mit Werthsabgleichung.

Die Waldbäume sind, wenn der Grund und Boden, auf welchem sie stehen, vom Verpächter reservirt ist, als Nutzungen dieses Bodens selbstverständlich ebenfalls reservirt; ist aber der Grund und Boden, auf welchem sie stehen, verpachtet, (z. B. die Felder, in denen einzelne wilde Bäume stehen) oder sind nur gewisse Nutzungen dieses Bodens dem Pächter überlassen

---

1) Ausgenommen Oldenburg § 9, wo die Uebergabe des Gartenlandes im März stattfindet, damit der neue Pächter die Bestellung selbst ausführen kann, und Oesterreich § 11, wo die Uebergabe nach der Ernte stattfindet.

(z. B. die Weide auf Aengern, welche mit wilden Bäumen, Pappeln u. s. w. bepflanzt sind), so kommt in Frage, ob und in welcher Form diese Bäume dem Pächter überlassen werden sollen.

Sind reservirte Forsten bei dem Gute vorhanden, für deren Beaufsichtigung der Verpächter sorgen muß, so ist offenbar das einfachste, wenn auch diese Bäume dem Verpächter reservirt bleiben.[1]

Sind aber zu reservirende Waldcomplexe nicht vorhanden, so würde dem Verpächter die Beaufsichtigung und Nutzung derartiger kleiner Anpflanzungen oder einzelner Bäume unverhältnißmäßig viel Kosten verursachen; es würde also in diesem Falle die Ueberlassung derselben an den Pächter rathsam sein.

Von den verschiedenen Formen der Ueberlassung empfiehlt sich die Verpachtung am wenigsten, weil die Nutzung den Verbrauch dieser Bäume zur Folge hat, und der Ersatz nur durch Anpflanzung von Bäumen geringeren Werthes, von jungen Bäumen nämlich, beschafft werden kann; auch wenn die Fällung von Bäumen noch so sehr beschränkt würde: die Garantie für die Erhaltung des Werthes der vorhandenen Anpflanzungen würde doch nur eine geringe sein.

Trotzdem findet sich die Verpachtung in vielen Contracten[2], nämlich in allen, in welchen die Uebergabe „inventarienmäßig" geschieht, obwohl dieser unklare Ausdruck auch andere Deutungen zuläßt; in Preußen (§ 10) darf der Pächter nur abgestorbene Bäume fällen, weshalb man versucht sein möchte, die wilden Bäume, da dem Pächter die Nutzung derselben verboten ist, als reservirt zu betrachten.

Wollte man dem Pächter diese Bäume als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung übergeben, so würde der Modus der sein: der Werth der vorhandenen Bäume wird bei der Uebergabe bestimmt; der Pächter hat bei der Rückgabe ebensoviel Bäume mit mindestens dem gleichen Werthe wieder abzugeben, oder die Werthsverminderung zu bezahlen.

Diese Form hat für den Verpächter den Vortheil, daß der Pächter während der Pacht nur so viel Holz den Anpflanzungen entnehmen kann, als während dieser Zeit zuwächst; sie hat aber für ihn den Nachtheil, daß der Pächter für eine Werthserhöhung dieses Inventars ohne Zwang nichts thun wird, weil ihm dieselbe nicht zu Gute kommt.[3]

---

1) Anhalt § 11 (Schutz- u. Zierbäume); Coburg § 8; Gotha § 37[d]; Weimar § 13.

2) Braunschweig § 15; Lauenburg § 20; Nassau § 17; Preußen § 10; Rudolstodt § 16; Stolberg § 40; Stralsund § 12.

3) Diese Form findet sich im österreichischen Pachtcontract (§ 1) bei Gehölzen von „mäßiger Ausdehnung."

Soll dieser Nachtheil beseitigt werden, so muß das Bauminventar entweder als eisernes Inventar *mit* Werthsabgleichung dem Pächter übergeben oder ihm verkauft werden.

Wenn es rathsam ist, dem Gute das Bauminventar zu erhalten, so empfiehlt sich eine Veräußerung desselben an den Pächter nicht, weil ihm in diesem Falle principiell die völlig freie Verfügung über die gekauften Bäume zusteht.

Man würde diese freie Verfügung also durch besondere contractliche Bestimmungen beschränken müssen, z. B. durch die Bestimmung, daß der Pächter jährlich eine gewisse Anzahl Bäume anpflanzen muß, daß er nur mit Erlaubniß des Verpächters Bäume fällen darf[1] u. s. w.

Einfacher und deshalb zweckmäßiger ist es, dem Pächter die Bäume als *eisernes Inventar mit Werthsabgleichung* zu übergeben; die Bäume müssen bei der Uebergabe zu diesem Zwecke also nicht nur gezählt, sondern taxirt werden; der Pächter hat die Pflicht, dieselbe Zahl von Bäumen gleicher Güte wieder abzugeben[2]; die Taxsumme hat der Pächter angemessen zu verzinsen und die Werthsdifferenzen werden bei der Rückgabe ausgeglichen.

Was schließlich die bei der Uebergabe vorhandenen Haare der Kopfholzbäume betrifft, so ist der Verpächter unzweifelhaft berechtigt, die Bezahlung derselben vom Pächter zu fordern, wenn ihm die Bäume *verpachtet* sind, weil in diesem Falle nur der Zuwachs vom Tage der Uebergabe an dem Pächter gebührt. Die Summe, um die es sich handelt, ist aber im Ganzen so unerheblich, daß der Einfachheit wegen die unentgeltliche Ueberlassung dieses Holzes, mit der Bestimmung einer unentgeltlichen Rücklieferung vorzuziehen ist.[3]

Sind die Kopfholzbäume dem Pächter als eiserner Bestand übergeben, also abgeschätzt, oder ihm verkauft, so ist der Werth der Haare in der Schätzungssumme natürlich enthalten.

Die vorhandenen Bäume in Baumschulen sind dem Pächter entweder durch Verstellung mit Werthsabgleichung, oder durch Verkauf zu überlassen; die erste Form ist dann geeigneter, wenn die Baumschule dem Gute erhalten bleiben soll, weil sie die Verpflichtung dem Pächter auferlegt, eine gleiche Anzahl Bäume gleicher Güte wieder abzuliefern. —

Es bleibt uns noch übrig, die zweckmäßigste Form der Ueberlassung für diejenigen Gutsbestandtheile aufzusuchen, welche zwar, ohne eine Veränderung

---

1) Der *Verkauf* findet sich mit der Bestimmung, daß der Pächter den Baumbestand ohne Genehmigung des Verpächters nicht verringern darf in dem frühern *Hannoverschen Contract* § 22 No. 13.

2) Lippe-Detmold § 13 No. 7.

3) Weimar § 13; (mir ist nur ein Fall bekannt, wo der antretende Pächter dem abziehenden die vorhandenen Haare der Weiden bezahlen mußte.)

ihrer Substanz zu erleiden, bewegbar, aber nur während ihrer Verbindung mit den unbeweglichen Bestandtheilen zu nutzen sind.

Von den Pertinenzien der Gebäude sind hierher unter andern zu rechnen sämmtliche Feuerungsanlagen (Backöfen, Herde, Oefen), befestigte Börte, Anrichten, Bettstellen, steinerne Wassertröge u. s. w.[1]

Als Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile werden diese Gegenstände in der Regel mit *verpachtet*.

Da sie aber abtrennbar, durch andere ähnliche Gegenstände ersetzbar sind, und zum Theil viel rascher abgenutzt werden, als die dauernd unbeweglichen Bestandtheile, so ist ihr wirthschaftlicher Character von dem der unbeweglichen Bestandtheile erheblich verschieden, und sie eignen sich offenbar weniger gut zur Verpachtung.

In einigen Contracten wird deshalb auch wenigstens ein Theil dieser Gegenstände nicht verpachtet, sondern dem Pächter käuflich überlassen.[2]

Da indeß diese Bestandtheile einerseits so eng mit den unbeweglichen Bestandtheilen zusammenhängen, daß sie ohne dieselben gar nicht nutzbar sind; und da andererseits ihre Benutzung in ganz bestimmte enge Grenzen eingeschlossen ist, so ist die Veräußerung derselben auf keinen Fall motivirt; läßt sie sich aber, ohne das Interesse der Wirthschaft zu gefährden, vermeiden, so ist jedenfalls gerathen, dies zu thun, schon deshalb, um den Pächter nicht zu einem überflüssigen Geldaufwande zu nöthigen. Wenn man erwägt, daß diese Gegenstände überhaupt nur dann brauchbar sind, wenn sie sich in normalem Zustande befinden, daß sie also dem Pächter nothwendig in normalem Zustande überliefert werden müssen, und daß ihr Werth, wenn sie sich in normalem Zustande befinden, erheblichen Schwankungen nicht unterworfen ist, so ist der Schluß gerechtfertigt, daß diese Gegenstände sich vortrefflich dazu eignen, dem Pächter als *eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung* übergeben zu werden.

Der Werth dieser Gegenstände würde also bei der Uebergabe zu bestimmen, und der Pächter verpflichtet sein, dieselben mit mindestens demselben Werthe zurückzugeben.[3]

Durch diese Bestimmung wird der Pächter in der Benutzung nicht gehindert, und dennoch genöthigt, die betreffenden Gegenstände in brauchbarem Zustande zu erhalten; dem Verpächter aber kann ein Nachtheil nie

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. A IV.

2) Pachtcontract über d. Rittergut W. § 7a, (Bd. II. dieser Schr. S. 269.)

3) Pachtcontract über d. Rittergut W. § 7b, (Bd. II. dieser Schrift S. 269.) Dieselbe Form der Verstellung kommt in einem preußischen Contracte in Bezug auf Befriedigungen und Schütze bei einer Mühlenverpachtung vor: Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 21C. No. 3. (Bd. II. dieser Schr. S. 269.)

erwachsen; der Vortheil, den er dadurch hat, daß eine mögliche Werthserhöhung, z. B. durch Verbesserung der Feuerungsanlagen ihm zu Gute kommt, ist kein ungerechtfertigter Gewinn, sondern als Vergütung anzusehen dafür, daß er die Nutzung dieser Gegenstände dem Pächter unentgeltlich überläßt.[1]

Wir wiederholen jedoch, daß diese Einrichtung empfehlenswerth ist nur in dem Falle, daß die fraglichen Pertinenzien in normalem Zustande übergeben werden; befinden sie sich in diesem Zustande nicht, so muß derselbe vor der Uebergabe hergestellt, oder es muß die Form der Verstellung mit Werthsabgleichung gewählt werden. —

Die letzte Gruppe der Gutsbestandtheile, welche wir unter dem Ausdrucke: unkörperliche Bestandtheile zusammengefaßt haben, besteht aus den mit dem Besitze des Gutes verbundenen Berechtigungen, und den Verpflichtungen zur Tragung gewisser Lasten und Abgaben.

Es frägt sich, welche Uebereinkunft in Bezug auf die Nutzung der Berechtigungen und die Vertheilung der Lasten und Abgaben zwischen den Contrahenten zweckmäßiger Weise getroffen werden muß.

Von den Berechtigungen müssen offenbar diejenigen unbedingt dem Pächter zur Nutzung überlassen werden, deren Nutzung nur von dem Wirthschafter des Gutes bezogen werden kann: z. B. Weiderechte auf fremden Grundstücken; hierher gehören alle Berechtigungen, welche ausgeübt werden auf Grund bestehender Real-Servituten und Dienstverpflichtungen (Frohnen).

Diejenigen Berechtigungen dagegen, deren Nutzung nicht mit der Bewirthschaftung des Gutes zusammenhängt, sondern unabhängig von dieser bezogen werden kann, können je nach Umständen sowohl verpachtet, als reservirt werden: Geld- und Naturalgefälle, Zehnten u. s. w.

Wenn die ständigen Gefälle nicht so bedeutend sind, daß die Annahme und Verwerthung derselben besondere Beamten und Gebäude erfordert, so wird die Ueberlassung derselben an den Pächter räthlich sein; veränderliche Gefälle dagegen werden selbstverständlich dem Verpächter reservirt bleiben müssen.[2]

Diejenigen Berechtigungen endlich, welche eine materielle Nutzung überhaupt nicht gewähren (Ehrenrechte)[3], können nicht verpachtet, sondern nur vom Pächter in Vertretung des Verpächters ausgeübt werden.

---

1) Im Entwurf eines Pachtvertrages Anl. A IV (Bd. II d. Schr. S. 41) berechnet sich der Werth des eisernen Inventars mit 452 ℛ 20 ℊr, bei einem Zinsfuß von 4% beträgt der Zinsenverlust des Verpächters in diesem Falle in 12 Pachtjahren also etwa 217 ℛ

2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 409: Ist der Pachtvertrag in Pausch und Bogen geschlossen, so hat der Pächter den gemeingewöhnlichen Genuß aller bei dem Gute bisher genutzten Grundstücke, Hebungen und Rechte, die einen nach Gelde zu berechnenden Ertrag gewähren.

3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. §. 410.

Die Verpflichtungen zur Tragung der Reallasten und Abgaben verbleiben nach gemeinem Rechte dem Verpächter;[1] nach preußischem Landrechte trägt sie der Pächter, mit Ausnahme der dem Verpächter ausdrücklich vorbehaltenen,[2] und der Beiträge zu Anstalten, welche „auf höhern Befehl, nicht sowohl zur Verbesserung des Guts-Ertrages, als vielmehr des gemeinen Bestens wegen, auf dem Gute gemacht werden müssen“[3] (Wasser- und Wegebauten?).

Vom wirthschaftlichen Standpunkte aus müssen wir zunächst die auf dem Gute haftenden Lasten und Abgaben so weit sie als Bestandtheile des Gutes zu betrachten sind, in zwei Gruppen sondern:

1) Diejenigen, welche die wirthschaftliche Nutzung der verpachteten Grundstücke direct beschränken: Servituten, Dienste und Reallasten, die nur von dem Wirthschafter des Gutes getragen werden können; z. B. die Verpflichtung, Weiderechte anderer auf den verpachteten Grundstücken zu dulden; die Verpflichtung, mit den Gespannen des Gutes Gemeindedienste (zu Wegebesserungen, Spritzenfuhren bei Bränden u. s. w.) zu thun, die Verpflichtung, für andere Samenthiere (Bullen, Eber) zu halten u. s. w.
2) Diejenigen Verpflichtungen, welche in einer jährlichen Geldabgabe bestehen oder in eine solche verwandelt werden können, welche also nicht direct die Nutzungen selbst, sondern nur den Geldertrag der Nutzungen des Gutes schmälern.

Innerhalb der letzten Gruppe ist ein Unterschied zu machen zwischen den Verpflichtungen, welche auf den unbeweglichen, und denjenigen, welche auf den beweglichen Bestandtheilen des Gutes haften.

Die erste Gruppe von Verpflichtungen muß nothwendig vom Pächter übernommen werden, weil sie nicht von den Nutzungen, welche er genießt, getrennt werden können; von der zweiten Gruppe müssen diejenigen Verpflichtungen, welche auf den beweglichen Bestandtheilen des Gutes ruhen, dann selbstverständlich ebenfalls vom Pächter getragen werden, wenn dieser Eigenthümer der beweglichen Gutsbestandtheile ist; hinsichtlich der übrigen Verpflichtungen ist es wirthschaftlich gleichgültig, ob diese der Pächter oder der Verpächter übernimmt.

Für den Verpächter ist es unzweifelhaft bequemer, wenn sämmtliche Abgaben vom Pächter übernommen werden; es kann dies auch ohne Nach-

---

1) Arndts Pandecten § 311.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI § 292; der Verpächter haftet jedoch für die Interessen der Hypothekenschulden, und für die aus Verträgen und letztwilligen Verordnungen auf der Sache haftenden Zinsen und fortlaufenden Prästationen.

3) Preuß. Landr. Tit. XXI § 282.

theil für den Pächter geschehen, weil selbstverständlich der Pachtzins, welchen er als Aequivalent für die Nutzungen des Gutes zahlen kann, um den Betrag dieser Abgaben geringer sein muß, als er sein würde, wenn er die Zahlung derselben nicht übernähme.

Wenn wir sagen, daß der Pächter die Verpflichtungen unbedenklich übernehmen kann, so setzen wir natürlich voraus, daß ihm der Umfang derselben vor Abschluß des Contractes aus der Gutsbeschreibung bekannt ist. Wird dem Pächter diese Kenntniß aber nicht verschafft, so ist es dann eine einfache Forderung der Gerechtigkeit, daß dem Verpächter diese Verpflichtungen verbleiben.

Prüft man von diesem Standpunkte aus die Bestimmungen bestehender Pachtcontracte über die Tragung der Lasten und Abgaben, so muß man leider bekennen, daß nur wenige Contracte dieser Forderung der Gerechtigkeit genügen. In den meisten Pachtcontracten findet eine Theilung der Lasten zwischen Pächter und Verpächter statt; es werden aber in der Regel nur diejenigen Abgaben und Lasten bestimmt bezeichnet, welche dem Verpächter reservirt bleiben, und festgesetzt, daß alle übrigen, auch wenn sie nicht genannt sind, der Pächter zu übernehmen hat;[1] in einigen Contracten verzichtet sogar der Pächter ausdrücklich auf eine specielle Verzeichnung der auf den Pachtstücken ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen.[2]

Auch in denjenigen Contracten, in welchen sämmtliche auf dem Gute haftenden Lasten auf den Pächter übertragen werden,[3] findet irgend eine Gewähr von Seiten des Verpächters auch dann nicht statt, wenn die Lasten namhaft gemacht sind.

Nur die Verträge aus Baden, Braunschweig, Nassau und Oesterreich[4] gewähren dem Pächter die Möglichkeit, aus dem Contracte den Umfang der Lasten und die Höhe der Abgaben kennen zu lernen, welche er übernehmen soll; denn sie übertragen auf den Pächter nur gewisse, bestimmt begrenzte Abgaben.

Vom Standpunkte der Gerechtigkeit aus kann man nicht zweifelhaft darüber sein, daß von den auf einem Gute ruhenden Verpflichtungen, welche ihrer Natur nach sowohl vom Pächter wie auch vom Verpächter getragen werden können, dem Pächter nur diejenigen übertragen werden dürfen, deren Umfang begrenzt und dem Pächter bekannt ist.

---

1) Hannover § 10, § 11: Mecklenburg § 28, § 29; Preußen § 17; Rudolstadt § 3; Stralsund § 2 u. § 18.

2) Anhalt § 1; Lippe-Detmold § 3; Stralsund § 2.

3) Anhalt § 6; Gotha § 18; Lippe-Detmold § 3; Stolberg § 15; Weimar § 21.

4) Baden § 21; Braunschweig § 6; Nassau § 2; Oesterreich § 10.

Nach diesem Grundsatze würden also gerade diejenigen Abgaben, welche jetzt in der Regel vom Pächter abzuführen sind, z. B. Provinzial-, Kreis- und Communalsteuern etc. demselben nicht aufgelegt werden dürfen, weil sie veränderlich sind, dagegen würden die Grundsteuern — wenn sie unveränderlich sind — und Reallasten, welche jetzt in der Regel der Verpächter trägt, ohne irgendwie gegen den Grundsatz der Gerechtigkeit zu verstoßen, dem Pächter übertragen werden können, weil dieser im Stande ist, wenn er die Höhe der Abgaben kennt, sein Pachtgebot danach einzurichten.

Nun läßt sich aber nicht verkennen, daß es für den Verpächter mit mancherlei Unbequemlichkeiten verknüpft ist, wenn alle veränderlichen Abgaben von ihm gezahlt werden sollen; denn gerade diese bestehen meistens aus einzelnen kleinen Beträgen, sind zu verschiedenen Zeiten des Jahres und immer an dem Orte zu zahlen, wo das Gut liegt.

Um diese Unbequemlichkeit zu beseitigen, und dennoch gerecht zu verfahren, giebt es nur ein Mittel.

Es besteht darin, daß contractlich die Höhe der Summe festgesetzt wird, bis zu welcher der Pächter verpflichtet ist, diese Abgaben zu tragen. Es versteht sich von selbst, daß diese Summe, unter Berücksichtigung der Steigerung mancher Abgaben so hoch gegriffen sein muß, daß muthmaßlich im Laufe der Pachtzeit ein Beitrag von Seiten des Verpächters nicht erforderlich ist; um den Verpächter in dieser Beziehung möglichst sicher zu stellen, und dem Pächter nicht einen unmotivirten Vortheil einzuräumen, ist die Bestimmung zu treffen, daß die stipulirte Summe als jährliche Durchschnittssumme gilt; nur wenn im Durchschnitt der ganzen Pachtzeit der Pächter jährlich mehr gezahlt hat, als die stipulirte Summe, ist der Verpächter zur Erstattung dieses Ueberschusses am Ende der Pachtzeit verbunden.

Wir stellen zum Schluß unserer Untersuchung über die Frage, welche Gutsbestandtheile dem Pächter überlassen werden müssen, und welche Form der Ueberlassung je nach der wirthschaftlichen Natur der verschiedenen Gutsbestandtheile die zweckmäßigste ist, die Resultate in der folgenden Tabelle übersichtlich zusammen.

Gutsbestandtheile.	Dem Pächter zu überlassen.	zu reserviren.
I. Körperliche Bestandtheile.		
A. Unbewegliche Bestandtheile.		
1) Gebäude	durch Verpachtung.	
2) Grundstücke.		
a) Gärten	" "	
b) Ackerland	" "	
c) Wiesen	" "	
d) Aenger	" "	
e) (Forsten)	. . . . .	Forsten.
f) (Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung angegriffen wird)	. . . . .	Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung angegriffen wird.
g) Wege	durch Verpachtung.	
h) Gewässer	" "	
3) Obstbäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	
4) Kopfholzbäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	Kopfholzbäume unter Umständen.
5) Anlagen im Felde	durch Verpachtung.	
6) Anlagen in den Gärten . .	durch Verpachtung.	
7) Anlagen auf dem Wirthschaftshofe		
B. Bewegliche Gutsbestandtheile.		
1) todtes Inventar	durch Verkauf.	
2) Vorräthe,		
a) diejenigen, welche einen Marktpreis haben . . .	durch Verkauf.	
b) diejenigen, welche einen Marktpreis nicht haben .	unentgeltlich.	
3) lebendes Inventar	durch Verkauf.	
C. Bestandtheile, welche mit den unbeweglichen verbunden, zum Zwecke der Benutzung von diesen getrennt und dann beweglich werden:		
1) das Feldinventar	bei Halmtaxe durch Verstellung mit Werthsabgleichung; bei Bestimmung des Werths nach den Productionskosten durch Verkauf.	
2) die Gartenbestellung	durch Verkauf.	
3) wilde Bäume	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	wilde Bäume unter Umständen.

Gutsbestandtheile.	Dem Pächter zu überlassen.	zu reserviren.
4) Auf den Bäumen befindliches Obst	wie A 3 u. 4.	
5) Haare der Kopfholzbäume . .		
6) Baumschulen	durch Verstellung mit Werthsabgleichung.	
D. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Bestandtheile	durch Verstellung ohne Werthsabgleichung.	
II. Unkörperliche Bestandtheile.		
A. Berechtigungen		
1) solche, deren Nutzung nur in natura bezogen werden kann .	durch Verpachtung.	
2) deren Nutzung einen Geldertrag gewährt		
a) ständige Gefälle	durch Verpachtung.	ständige Gefälle unter Umständen.
b) (veränderliche Gefälle) . .	. . . . .	veränderliche Gefälle.
3) (Ehrenrechte)	. . . . .	Ehrenrechte.
B. Verpflichtungen		
1) solche, welche die Nutzungen anderer Gutsbestandtheile direct beschränken oder in Naturalleistungen bestehen	dem Pächter ohne Ausnahme zu übertragen.	
2) solche, welche in Geld oder in Naturalabgaben bestehen:		
a) haftend auf den unbeweglichen Bestandtheilen:		
aa) unveränderliche . .	können dem Pächter übertragen werden.	
bb) veränderliche . . .	können dem Pächter bis zu einer bestimmten Summe übertragen werden.	veränderliche Abgaben.
b) haftend auf den beweglichen Bestandtheilen	dem Pächter zu übertragen.	

Wir haben jetzt die Materialien zur Formulirung des ersten Paragraphen des Pachtcontracts, in welchem der Gegenstand des Vertrages declarirt werden soll, beisammen.

Nach den üblichen Einleitungsworten, welche die Einwilligung der Contrahenten enthalten, zählt der erste Paragraph [1] unter Verweisung auf die anliegende Gutsbeschreibung diejenigen Gutsbestandtheile kurz auf, welche dem Pächter zur Nutzung — durch Verpachtung, durch Verstellung, durch Verkauf oder unentgeltlich — überlassen werden sollen.

Der folgende Paragraph enthält die Bestimmung über die Vertheilung der auf dem Gute ruhenden Verpflichtungen, und in § 3 sind diejenigen Gutsbestandtheile namhaft zu machen, welche reservirt werden sollen.

Der Gegenstand würde nicht vollständig declarirt sein, wenn die Veränderungen, welche im Laufe der Pacht in Bezug auf den Umfang und die Benutzung der Pachtstücke vorkommen können, hier gänzlich verschwiegen und erst später zur Kenntniß des Lesers gebracht würden. Wir lassen deshalb im § 4 eine kurze Angabe über die Bestandesveränderungen folgen, welche im Laufe der Pacht eintreten können; die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten für den Fall, daß aus dem einen oder andern Grunde Bestandesveränderungen vorkommen, sind, wie sich aus unserer Eintheilung von selbst ergiebt, im zweiten Theile des Contractes festzustellen.

---

2. Die Pachtzeit.

Die Frage, an welchem Tage die Pacht beginnen soll, fällt mit der Frage zusammen, welcher Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres der zweckmäßigste ist.

Die meisten Schriftsteller stimmen darin überein, daß dieser Termin liegt zwischen dem Ende der Frühjahrsbestellung und dem Beginne der Ernte, also im Monate Juni, [2] weil um diese Zeit die Menge der vorhandenen Vorräthe am kleinsten, daher die Inventarisirung am leichtesten ist.

Da die Heuernte schon im Juni beginnt, so würde der 1. Juni unzweifelhaft der zweckmäßigste Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres sein, wenn es nicht wünschenswerth wäre, sich so viel als irgend möglich der bürgerlichen Zeitrechnung zu accomodiren; aus diesem Grunde ist der 1. Juli, der gerade in die Halbscheid des Calenderjahres fällt, vorzuziehen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 1—4.

2) Thaer, rat. Landw. I. § 240; Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. § 151; Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft 6te Aufl. II. S. 381; v. Hohnstedt, die Verpachtung der Landgüter S. 14; Buddeus, die Zeitpacht größerer Landgüter S. 74; Stenger, Verpachtungsgeschäft S. 50.

Von den vorliegenden Pachtcontracten bestimmt nur ein einziger als Uebergabetermin den 1. Juli, der österreichische;[1] die meisten setzen ihn fest auf den 24. Juni, Johannis;[2] der hannoversche und der lauenburger Contract bestimmen den 1. Mai;[3] der braunschweigische bestimmt den 14. Juli;[4] der Contract aus Baden den 2. Februar,[5] Lichtmeß; einige Contracte lassen in ihren allgemeinen Bedingungen den Termin offen;[6] der oldenburger endlich bestimmt für verschiedene Gutsbestandtheile verschiedene Uebergabetermine, nämlich für Gebäude und Hofräume den 1. Mai;[7] für die Gärten den 1. Februar; für das Pflugland nach der letzten Hauptaberntung des abziehenden Pächters, also im Herbst.

Wenn man es als eine traurige Thatsache constatiren muß, daß in keinem Gewerbe die Buchführung auf so niedriger Stufe steht, als in der Landwirthschaft, so liegt ein Theil der Schuld unzweifelhaft in dem Umstande, daß es gerade denen, für welche eine geordnete Buchführung eine unbedingte Nothwendigkeit ist, den Pächtern größerer Güter unnöthiger Weise schwer gemacht wird, das Wirthschaftsjahr zu geeigneter Zeit zu beginnen, weil man den Beginn des Pachtjahres nicht mit dem geeignetsten Zeitpunkte für den Beginn des Wirthschaftsjahres zusammen fallen läßt.[8]

Giebt man zu, daß Ende Juni der geeignetste Termin für den Beginn des Wirthschaftsjahres ist, so läßt sich absolut kein Grund finden, welcher es rechtfertigte, den 24. Juni und nicht den 1. Juli als Anfangstermin des Pachtjahres zu wählen; es spricht außerdem gegen den Pachtbeginn am 24. Juni der Umstand, daß dadurch die gegenseitigen Berechnungen zwischen dem abgehenden und anziehenden Wirthschafter erschwert werden; z. B. die Berechnung über das Gesindelohn, dessen Auszahlung in monatlichen oder vierteljährlichen Beträgen geschieht; dazu kommt, daß alle diejenigen Bücher, welche monatlich abgeschlossen werden, nicht völlig abgeschlossen werden können.

---

1) Oesterreich § 1.

2) Anhalt § 2; Gotha (spec. Contr. § 3); Lippe-Detmold § 2; Mecklenburg § 4; Preußen § 1; Stolberg § 1; Stralsund § 1.

3) Hannover, Eingang; Lauenburg § 1.

4) Braunschweig § 1.

5) Baden § 24.

6) Coburg, Gotha, Hessen-Darmstadt, Nassau, Rudolstadt, Weimar.

7) Oldenburg § 9 (Maitag?).

8) Wie willkürlich die Verpächter in dieser Beziehung verfahren, zeigt eine Angabe von W. Seelig im Archiv der politischen Oeconomie, herausgegeben von Rau und Hanssen, 9ter Bd. 1851 S. 40; er berechnet, daß von 100 Domainen in Churhessen der Antrittstermin festgesetzt ist für 51 auf den 22. Februar, für 18 auf den 1. Mai, 17 auf Trinitatis, 7 auf Johannis, 2 auf den 1. April und für je eine auf den 1. Januar, 1. Februar, 1. März, 1. Juni, 1. Juli.

Dieselben Gründe sprechen gegen die Verlegung des Uebergabetermins auf die Mitte des Monats Juli; in Braunschweig ist dieser Termin offenbar deshalb gewählt, weil dort das Feldinventar nach Halmtaxe übergeben wird, und die Abschätzung unmittelbar vor der Ernte leichter bewerkstelligt werden kann, als am 1. Juli; dennoch ist es sehr fraglich, ob nicht auch in diesem Falle der 1. Juli als Uebergabetermin vorzuziehen ist; es ist zwar zuzugeben, daß die Halmtaxe am 14. Juli weniger schwierig ist, als am 1. Juli; schwierig und unsicher in ihren Resultaten bleibt sie aber immer, und zudem kann es sehr leicht vorkommen, daß in trockenen Jahren die Uebergabe mitten in die Ernte, dann also für alle Betheiligten so ungünstig fällt, wie nur möglich. Der 1. Mai empfiehlt sich als Uebergabetermin, von den bereits angeführten Gegengründen abgesehen, namentlich im nördlichen Deutschland deshalb nicht, weil um diese Zeit die Frühjahrsbestellung durchschnittlich noch nicht beendet ist; und gegen die Festsetzung des Pachtanfangs auf den 2. Februar spricht der Umstand, daß die Ernte um diese Zeit regelmäßig noch nicht ausgedroschen ist; wenn es zum Zwecke der Pachtübergabe dennoch geschehen, so kommt der anziehende Pächter in Verlegenheit, wie er die ständigen Arbeiter des Gutes bis zur Ernte ausreichend beschäftigen soll; zudem ist dieser Zeitpunkt für den Beginn des Wirthschaftsjahres durchaus unzweckmäßig, weil die Bestellungsarbeiten für ein und dieselbe Ernte in zwei Wirthschaftsjahre fallen würden.

Die Gründe, welche die Bestimmung verschiedener Uebergabetermine für verschiedene Gutsbestandtheile bei größeren Gütern verbieten, liegen so auf der Hand, daß eine weitere Erörterung nicht erforderlich ist.

Der 1. Juli ist hiernach für Deutschland der geeignetste Termin für den Beginn der Pacht.

Ueber die Dauer der Pacht herrscht unter den landwirthschaftlichen Schriftstellern in so weit Uebereinstimmung, als sie eine kurze Pachtdauer verwerfen, und den Grundsatz aufstellen, daß die Pacht um so länger dauern muß, je mehr das Gut im Culturzustande zurück ist.

Die Gründe, welche eine nicht zu kurze Pachtdauer wünschenswerth machen, sind so vielfach und erschöpfend von landwirthschaftlichen Schriftstellern erörtert, daß wir uns darauf beschränken können, auf diese zu verweisen. [1]

Nach den vorliegenden Pachtverträgen ist eine Pachtdauer von 12 Jahren heute die verbreitetste; nur der österreichische Pachtvertrag [2] setzt eine

---

1) Buddeus, Zeitpacht ꝛc. S. 72; Göriz, Betriebslehre III. S. 161; v. Hohnstedt, Verpachtung der Landgüter S. 13; Knaus, in der Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrg. 1844 S. 64; Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft, 6te Aufl. S. 382; Walz, Betriebslehre S. 139.

2) Oesterreich § 1.

geringere, nämlich eine 9jährige Pachtdauer fest; in den neueren preußischen Staatspacht-Contracten wird meist eine Pachtdauer von 18 Jahren stipulirt.

Eine Abweichung von dieser willkürlich festgesetzten Pachtzeit könnte in dem Falle zweckmäßig erscheinen, wenn das Gut nach einer bestimmten unveränderlichen Rotation bewirthschaftet würde; es könnte sich dann fragen, ob die Pachtzeit sich nicht nach der Anzahl der vorhandenen Schläge zu richten habe.[1]

Dieser Gedanke liegt z. B. der Bestimmung des preußischen Landrechts zu Grunde, daß „eine stillschweigend fortgesetzte Pacht um so viel Zeit für verlängert geachtet werden soll, als erforderlich ist, daß der Pächter sämmtliche Felder nach landüblichem Wirthschaftsgebrauche nutzen kann."[2]

Aehnlich bestimmt der Code Napoléon, daß, wenn bei der Verpachtung von Ackerland eine Pachtzeit nicht ausgemacht ist, angenommen werden soll, daß die Verpachtung auf so viel Jahre geschehen sei, als Feldabtheilungen vorhanden sind.[3]

Von den vorliegenden Pachtcontracten, welche eine bestimmte Feldeintheilung oder Fruchtfolge vorschreiben, nimmt jedoch kein einziger bei Bestimmung der Pachtdauer auf diese Eintheilung Rücksicht; in der Regel ist dies auch nicht möglich, weil selten nur eine Rotation, sondern gewöhnlich mehrere Rotationen von ungleicher Dauer auf einem Gute existiren.

Der lauenburger Contract z. B. bestimmt eine 9jährige, und zwei 5jährige Rotationen,[4] und setzt die Pachtdauer auf 18 Jahre fest; ein vorliegender Contract aus Gotha setzt neben einer 15jährigen Rotation die Pachtdauer auf 12 Jahre fest; neuerdings sind in Hannover Domänenverpachtungen auf 16 und 17 Jahre abgeschlossen, während hier in der Regel die Jahre der Rotationen, wegen ihrer Entstehung aus der Dreifelderwirthschaft, durch die Zahl 3 theilbar sind.

Abgesehen davon, daß überhaupt die Zweckmäßigkeit der contractlichen Festsetzung einer Feldeintheilung bestritten werden kann, ist in der That kein Grund aufzufinden, welcher die Festsetzung der Pachtzeit nach der Feldeintheilung motivirte; denn der wichtigste Grund für die Einführung einer oder mehrer bestimmter Rotationen ist der: in jedem Jahre mit jeder Frucht

---

1) Göriz, Betriebslehre III. S. 163; Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. S. 129 § 152; Roscher, Volkswirthschaftslehre 5te Aufl. II. § 63; Schumacher, im Archiv der politischen Oeconomie von Rau und Hanssen, 2ter Bd. 1844. Bemerkungen über Zeitpacht S. 124.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 330.

3) Code Napoléon Art. 1774.

4) Lauenburg § 1 und § 10.

ein möglichst gleiches Areal bestellen zu können, um in jedem Jahre mit der gleich großen Menge Arbeit auszukommen, und eine — von Witterungsverhältnissen abgesehen — gleich große Ernte in Aussicht zu haben; es werden deshalb die gleichen Bodenarten möglichst zu einer Rotation vereinigt, und möglichst gleich große Feldeintheilungen hergestellt.

Für den Pächter eines Gutes mit einer bestimmten Rotation ist es deshalb völlig gleichgültig, wann er das Gut abzugeben hat; das Jahr der Abgabe mag fallen, wann es will, immer wird für eine Feldabtheilung die Rotation zu Ende, für alle übrigen noch nicht zu Ende sein; der Gedanke, die Pachtdauer mit der Dauer der Rotation in Beziehung zu setzen, ist aus der unklaren Vorstellung entstanden, daß, wenn z. B. heute auf einem Felde eine 10jährige Rotation beginnt, dieses Feld sich nach 10 Jahren wieder in demselben Fruchtbarkeitszustande befinden wird, wie im Anfange der Rotation, daß dies Feld also dem Pächter den ihm gebührenden vollen Nutzen nur dann gewährt, wenn er es 10 Jahre bewirthschaftet; diese Vorstellung ist aber verkehrt, weil der Fruchtbarkeitszustand eines Feldes nicht aus einer gewissen Menge Fruchtbarkeits-Substanz besteht, welche sich durch Addition oder Subtraction von Fruchtbarkeit vermehren oder vermindern läßt, sondern aus einer Anzahl verschiedener Pflanzennährstoffe, deren Vorräthe im Boden sich durch Verwitterung, Ernte und Düngung fortdauernd ändern, so daß dieser Fruchtbarkeitszustand nicht nur am Ende eines jeden Jahres im Verlaufe der Rotation, sondern auch am Ende der Rotation ein anderer ist, als im Anfange derselben;[1] aber selbst wenn der Fruchtbarkeitszustand am Ende der Rotation derselbe wäre, wie im Anfange, so kann daraus nicht gefolgert werden, daß der Pächter eines Feldes in seinen Nutzungsrechten geschmälert würde, wenn er das Feld vor Beendigung der Rotation abgiebt; denn zwei verschiedene Fruchtbarkeitszustände können in Bezug auf die Nutzung, welche sie gewähren, gleich viel werth sein, wenn die dem Fruchtbarkeitszustande entsprechenden Gewächse gebaut werden; ein Fruchtbarkeitszustand hat nicht einen absoluten Werth, sondern nur einen relativen Werth, — nämlich in Beziehung auf die nächstfolgenden Gewächse.

Die Pachtdauer ist also unabhängig von der Rotationsdauer; je länger die Pacht läuft, desto enger ist das Interesse des Pächters mit dem des Verpächters verknüpft; desto länger aber „begiebt sich der Verpächter des Vortheils des Mitgenusses einer höhern Bodenrente, welche durch eingetretene günstigere Zeitverhältnisse erzielt wird."[2]

---

1) Drechsler, Statik des Landbaus, Geschichte, Kritik und Reform der Lehre von der Herstellung des Gleichgewichts zwischen Erschöpfung und Ersatz; Göttingen 1869 S. 139.

2) Pabst, Lehrbuch der Landwirthschaft, 6te Aufl. II. S. 382.

Die contractlich vereinbarte Dauer der Pacht[1] kann unter Umständen verkürzt oder verlängert werden. Sie kann verkürzt werden durch Kündigung eines der Contrahenten, durch den Verkauf des Gutes, durch den Tod des Pächters;[2] sie kann verlängert werden durch Prolongation und durch Relocation.

Die willkürliche Kündigung des Pachtvertrages ist an sich durch den Abschluß des Contractes nicht auf Kündigung, sondern auf eine bestimmte Zeit ausgeschlossen; dessen ungeachtet kann es vorkommen, daß eine Kündigung vorbehalten wird;[3] in einem mir vorliegenden preußischen Contracte[4] wird bestimmt, daß der Verpächter, nachdem die Pacht 5 Jahre gelaufen, das Recht haben soll, am Johannistage eines jeden Pachtjahres den Contract auf den nächsten Johannistag zu kündigen. In einem andern mir vorliegenden Privatpachtcontracte wird bestimmt, daß der Pächter nach Verlauf der ersten 4 Pachtjahre das Recht hat, im Juni eines jeden Jahres das eingegangene Pachtverhältniß auf den 1. Juli des folgenden Jahres zu kündigen.

In beiden Fällen ist diese Bestimmung durch besondere Umstände veranlaßt; als Regel kann sie selbstverständlich nicht empfohlen werden; denn behält sich der Verpächter die Kündigung vor, so wird die Stellung des Pächters eine so unsichere, daß er für sein Risico nur durch die Zahlung eines sehr geringen Pachtgeldes entschädigt werden kann;[5] außerdem ist die „beliebige Kündbarkeit des Verpächters das größte Hinderniß aller festen Capitalverwendungen;“[6] und wird dem Pächter die Kündigungsbefugniß eingeräumt, so kann die Ausübung dieser Befugniß den Verpächter unter Umständen in große Verlegenheit setzen, und unmotivirte Verluste für ihn zur Folge haben.

Die Verkürzung der Pachtzeit durch willkürliche Kündigung eines der Contrahenten ist also in der Regel nicht statthaft; dagegen wird in allen Ländern den Contrahenten gesetzlich eine bedingte Kündigungsbefugniß eingeräumt; dem Pächter z. B. nach gemeinem Rechte dann, wenn die

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 5.

2) Die Endigung des Pachtverhältnisses durch völligen Untergang des Pachtobjects kommt nicht in Frage, weil der Untergang eines Landgutes in Deutschland wenigstens nicht vorkommt.

3) Oldenburg § 22—25 unter besondern Umständen.

4) Pachtcontract über die preußische Domaine S. § 4. Bd. II. dieser Schrift S. 269.

5) Bei der Verpachtung der Domaine, für welche der angezogene preußische Contract gilt, wurden zwei Termine vergeblich abgehalten, und die Verpachtung konnte erst durch eine erhebliche Herabsetzung des Pachtgeldminimums realisirt werden.

6) Roscher, Volkswirthschaft II. § 64 Wirkungen der sog. tenancy at will in England.

gepachtete Sache solche Mängel hat, daß deren Gebrauch völlig gehindert ist; oder nach preußischem Landrechte im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird[1] u. s. w. Dem Verpächter, wenn der Pachtzins eine gewisse Zeit rückständig bleibt; wenn die verpachtete Sache mißbraucht wird; wenn der Concurs über das Vermögen des Pächters eröffnet ist u. s. w.; in den meisten der bestehenden Pachtverträge wird die Kündigungsbefugniß dem Verpächter auch für den Fall eingeräumt, daß der Pächter gewisse eingegangene Verbindlichkeiten nicht erfüllt, z. B. nicht hinreichend viel Vieh hält, das todte Inventar nicht in Stand erhält u. s. w.

Wie man sieht, hat diese bedingte Kündigungsbefugniß einen durchaus andern Character, wie die erst erwähnte; sie erscheint in allen Fällen entweder als eine Strafe für den Pächter, oder sie wird stipulirt zur Sicherung der Rechte oder des Vermögens der Contrahenten; sie erscheint daher nicht als ein Mittel, um unter normalen Verhältnissen die Pachtdauer zu verkürzen, sondern als ein Mittel, um die Contrahenten vor Verlusten zu schützen; die Bestimmung, unter welchen Umständen den Contrahenten diese Kündigungsbefugniß, d. h. die einseitige Aufhebung des Contractes zustehen soll, gehört daher nach unserer Eintheilung in den vierten Theil des Vertrages, welcher über die „Sicherungsmittel" handelt; in dem Abschnitte des Vertrages, welcher über die Pachtdauer handelt, ist diese Kündigungsbefugniß entweder gar nicht zu erwähnen, oder, der Uebersichtlichkeit wegen, da durch dieselbe thatsächlich die Pachtdauer verkürzt werden kann, nur anzuführen, daß diese Kündigungsbefugniß den Contrahenten nur nach Maßgabe der bezüglichen Bestimmungen im vierten Theile des Vertrages eingeräumt wird;[2] es soll dadurch also jede Verkürzung der Pachtdauer, welche auf Grund von Gesetzesvorschriften eintreten könnte, ausgeschlossen werden.

Der Verkauf des Gutes hat nach gemeinem Rechte und nach dem österreichischen bürgerlichen Gesetzbuch zur Folge, daß der Pächter das Gut verlassen muß;[3] die Pachtdauer wird also verkürzt; das Verhältniß zwischen Pächter und Verpächter wird dadurch aber nicht aufgehoben;[4] der Verpächter ist vielmehr verpflichtet, den Pächter auf Grund des abgeschlossenen Contracts vollständig schadlos zu halten.

Nach preußischem Landrechte wird durch die freiwillige Veräußerung des Gutes in den Rechten und Pflichten des Pächters nichts geändert,[5]

---

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 553.
2) Entwurf eines Pachtvertrages § 6 No. 1.
3) v. Hohnstedt, Verpachtung § 9; österr. bürg. Gesetzb. § 1120.
4) Arndts Pandecten § 313.
5) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 358.

die Pachtdauer also nicht verkürzt; nur ein nothwendiger gerichtlicher Verkauf hat zur Folge, daß der Pächter, nach vorhergegangener sechsmonatlicher Kündigung das Gut mit Ende des Wirthschaftsjahres räumen muß.[1]

Auch nach dem Code Napoléon ist der Käufer eines verpachteten Gutes nicht berechtigt, den Pächter zu vertreiben; ist jedoch dem Verpächter dies Recht im Pachtvertrage vorbehalten, so erhält der Pächter als Entschädigung ein Drittel des ganzen Pachtgeldes, welches bis zum Ende der Pacht vom Pächter hätte gezahlt werden müssen.[2]

Contractlich pflegen Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Gutes selten getroffen zu werden[3]; bei der Verschiedenheit der bestehenden Rechtsvorschriften möchte es sich jedoch, namentlich in Privatpachtcontracten, empfehlen, eine Vereinbarung über diesen Punkt zu treffen.

Der Pächter muß gegen eine willkürliche Abkürzung der Pachtzeit gesichert sein; da aber das Pachtverhältniß unter Umständen einem günstigen Verkaufe hinderlich sein kann, so ist es für den Verpächter von Wichtigkeit, die Befugniß zu haben, im Fall eines Verkaufes das Pachtverhältniß auflösen zu können; gegen diese Befugniß wird der Pächter dann nichts einzuwenden haben, wenn ihm volle Schadloshaltung zugesichert wird; um beiden Theilen gerecht zu werden, scheint deshalb die Bestimmung angemessen: daß der Verpächter die Befugniß hat, im Falle einer Veräußerung des Gutes das Pachtverhältniß aufzulösen, wenn der Käufer nicht an seine Stelle treten will, daß er aber in diesem Falle für jedes der noch laufenden Pachtjahre eine bestimmte Entschädigungssumme an den Pächter, eine gewisse Zeit vor dem Tage, an welchem die Pacht aufhören soll, zu zahlen hat; widrigenfalls der Pächter nicht verpflichtet ist, das Pachtgut zurückzugeben; die Summe ist im voraus unter Berücksichtigung des muthmaßlichen jährlichen Gewinnes, welchen der Pächter aus seinem Geschäfte erwarten darf, festzustellen, um die schwierige Ermittelung seines Schadenanspruchs zu umgehen und alle Differenzen zu vermeiden.[4]

Der Tod des Pächters oder des Verpächters hebt nach römischen Rechte und nach dem Code Nap. die Pacht nicht auf[5]; nach preuß. Landrechte verkürzt der Tod des Verpächters die Pachtdauer nur dann, wenn der Verpächter nur auf seine Lebenszeit über das Pachtgut zu verfügen berechtigt war.[6] Stirbt der Pächter, so bleibt das Pachtverhältniß bestehen,

---

1) Preuß. Landrecht, Tit. XXI. § 350 u. f. f., auch das österreichische bürgerl. Gesetzbuch bestimmt ausdrücklich (§ 1121), daß der Pächter in diesem Falle weichen muß.

2) Code Nap. Art. 1743, 1746.

3) Gotha § 59 Aufhebung des Contracts durch Verkauf.

4) Göriz, Betriebslehre III. S. 165. Entwurf eines Pachtvertrages § 6².

5) v. Hohnstedt § 10. Code Nap. Art. 1742.

6) Preußisches Landrecht Tit. XXI. § 388.

wenn von keiner Seite eine Kündigung erfolgt; beide Theile sind aber berechtigt, die Aufhebung des Vertrages am Ende des auf den Todesfall folgenden Pachtjahres zu verlangen.[1]

In den bestehenden Pachtverträgen wird für den Todesfall des Verpächters eine besondere Vereinbarung nicht getroffen; für den Todesfall des Pächters dagegen enthält jeder Contract ausführliche, sehr von einander abweichende Bestimmungen.

Es kommen die folgenden Verschiedenheiten vor:

1) Die Pacht dauert einfach fort.[2]
2) Nur die Erben sind verpflichtet, den Contract fortzusetzen; der Verpächter ist berechtigt ihn aufzulösen.[3]
3) Die Erben sind verpflichtet, den Contract fortzusetzen; der Verpächter nur dann, wenn Seitens der Erben gewisse Bedingungen erfüllt werden.[4]
4) Kein Theil ist verpflichtet, den Contract fortzusetzen; die Pacht dauert jedoch fort, wenn von keiner Seite binnen einer gewissen Zeit Kündigung erfolgt.[5]
5) Das Pachtverhältniß ist nach Ablauf einer gewissen Zeit erloschen.[6]

Die für den Pächter günstigste Bestimmung ist die, daß die Pacht nach seinem Tode fortdauert; denn er kann in diesem Falle mit Sicherheit erwarten, daß die Früchte seiner Arbeit, daß die Erträge von Meliorationen, welche er auf seine Kosten ausgeführt hat, und die sich erst im Verlaufe einer Reihe von Jahren bezahlt machen, auch ihm oder seinen Erben zu Gute kommen; er hat gegründete Hoffnung, daß Vermögensverluste, welche ihn in den ersten Jahren etwa getroffen haben, später wieder ausgeglichen werden.

Für den Verpächter jedoch kann diese einfache Bestimmung, wenn nicht Verluste, so doch Unbequemlichkeiten und Weitläufigkeiten zur Folge haben, (wenn z. B. die Erben minorenn sind, ein geeigneter Administrator von der Witwe nicht angestellt wird u. s. w.)

Um diese Nachtheile zu beseitigen, ist es durchaus zweckmäßig, das Fortbestehen der Pacht an einige von den Erben zu erfüllende Bedingungen zu

---

1) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 366 u. f. f.

2) Lauenburg § 38; Nassau, Art. 26.

3) Gotha § 58, § 59; Lippe-Detmold § 30; Oldenburg § 20; Rudolstadt § 37; Weimar § 39.

4) Anhalt § 4; Preußen § 33; Stolberg § 32; Stralsund § 30.

5) Oesterreich § 16.

6) Braunschweig § 3 (die Pacht läuft noch 2 Jahre nach Ablauf des Sterbejahrs). Hannover § 26 (die Pacht läuft noch mindestens 6 Monate, höchstens 1½ Jahr nach dem Sterbefall).

knüpfen, vorausgesetzt, daß diese Bedingungen einfach und der Art sind, daß sie ohne Schwierigkeit von den Erben erfüllt werden können.[1]

In diesen Beziehungen verdienen die Bestimmungen des preußischen Pachtcontracts[2] vor den außerordentlich weitschweifigen gleichlautenden Bestimmungen der Verträge von Stralsund und Stolberg den Vorzug.

Alle übrigen Bestimmungen für den Todesfall sind für den Pächter ungünstig; denn wenn es im Belieben des Verpächters steht, die Pacht nach dem Tode des Pächters aufzulösen, oder wenn das Verhältniß von selbst aufhört, so kann der Pächter auf die Ausgleichung von Vermögensverlusten nicht rechnen, und er muß auf die Ausführung von Meliorationen, welche sich erst nach längerer Zeit bezahlt machen können, verzichten; diese Nachtheile werden dadurch nicht beseitigt, daß auch den Erben des Pächters das Recht eingeräumt wird, den Contract zu kündigen, wenn man auch anerkennen muß, daß diese Bestimmung gerechter ist, als die, welche nur dem Verpächter dieses Recht vindicirt.

Die Verkürzung der Pachtdauer durch den Tod des Pächters ist aber auch für den Verpächter nicht wünschenswerth; denn es wird durch die unsichere Begrenzung der Pachtdauer das Interesse des Pächters am Gute vermindert; und dieser Nachtheil wird nicht dadurch aufgehoben, daß es in das Belieben des Verpächters gestellt wird, ob er das Pachtverhältniß kündigen will oder nicht; der Vortheil aber, welchen er dadurch hat, daß er, wenn es in seinem Interesse zu liegen scheint, das Pachtverhältniß auflösen kann, ist ein geringer im Verhältniß zu dem Nachtheile, daß das Interesse des Pächters am Gute geschwächt wird.

Die Pachtdauer kann verlängert werden durch eine stillschweigende Relocation[3] oder durch ausdrückliche Prolongation.

Darüber, wann eine stillschweigende Einwilligung in die Pachtverlängerung anzunehmen ist, sind die Vorschriften in den Gesetzbüchern verschieden. Nach dem preuß. Landrechte enthält z. B. unter andern die Annahme eines fernern Pachtzinses die stillschweigende Einwilligung des Verpächters in die Verlängerung des Contracts;[4] aus der einfachen Fortsetzung des Besitzes aber folgt die Verlängerung des Contractes noch nicht. Nach dem Cod. Nap. dagegen entsteht schon dadurch eine neue Verpachtung, daß der Pächter nach

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 6 No. 3.
2) Preußen § 33.
3) relocatio tacita. Arndts Pand. § 313. Anm. 1.
4) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 327; s. a. § 325, 326 u. Tit. IV. § 58 u. f.

Ablauf der schriftlich festgesetzten Pachtdauer im Besitze bleibt und darin gelassen wird.[1]

Ueber die Dauer der Verlängerung stimmen die gesetzlichen Vorschriften in dem Grundsatze überein, daß die Pacht so lange weiter läuft, als nothwendig ist, damit dem Pächter alle Früchte der gepachteten Grundstücke zu Theil werden;[2] wenn z. B. der Acker in gewisse Felder getheilt ist, so ist die Pacht um so viel Jahre verlängert, als Feldabtheilungen vorhanden sind.

Daß dieser Grundsatz, nach welchem die Rotationsdauer ein angemessener Maßstab ist für die Pachtdauer, falsch ist, haben wir bereits nachgewiesen.

Da die Verlängerung der Pachtdauer durch stillschweigende Einwilligung weder im Interesse des Pächters noch in dem des Verpächters liegen kann, so ist es zur Vermeidung künftiger Differenzen gerathen, dieselbe im Vertrage ausdrücklich auszuschließen; dies geschieht auch in den meisten Contracten.[3]

Die Verlängerung der Pachtdauer durch *ausdrückliche Prolongation* des Vertrages wird nur in dem österreichischen Contracte dem Pächter, wenn er die „Vertragsbedingnisse gewissenhaft erfüllt hat", in Aussicht gestellt;[4] in einem andern dagegen, dem Vertrage für den Regierungsbezirk Stralsund, wird die einjährige Prolongation als ein *Recht* dem *Verpächter* vorbehalten;[5] der Pächter kann dieselbe jedoch abwenden, wenn er mindestens ein Jahr vor Ablauf der Pachtzeit anzeigt, daß er nicht gesonnen sei, die Pacht fortzusetzen. Für den Verpächter ist diese Bestimmung sehr angenehm; er wird sie namentlich benutzen, wenn bei ungünstigen Zeitverhältnissen (z. B. im Fall eines Krieges) die Concurrenz um Pachtungen gering ist; daß sie für den Pächter nachtheilig sei, kann man nicht unbedingt behaupten; sie *kann* aber für ihn nachtheilig werden, wenn der Verpächter von seinem Rechte kurz vor dem Ende der contractlichen Pachtzeit Gebrauch macht; die Bestimmung ist deshalb nur dann für den Pächter ohne Gefahr,

---

1) Code Nap. Art. 1776.

2) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 330; Code Nap. Art. 1774., österr. bürgerl. Gesetzb. § 1115, nach gemeinem Rechte nur 1 Jahr; Ubbelohde, Remission des Pachtzinses im Journal für Landwirthschaft 1861 Seite 148.

3) Anhalt § 2; Braunschweig § 16; Gotha § 57; Hannover § 27; Mecklenburg § 35; Oldenburg § 12; Preußen § 32; Rudolstadt § 35; Stolberg § 29; Stralsund § 29.

Ein ausdrücklicher Ausschluß der relocatio tacita findet sich nicht in den Verträgen aus Baden, Coburg, Darmstadt, Lauenburg, Lippe-Detmold, Nassau, Oesterreich, Weimar.

4) Oesterreich § 18. Auch in Würtemberg scheint den Domänenpächtern eine Prolongation in Aussicht gestellt zu werden; die Pacht kann dort auf Wunsch des Pächters durch die Oberfinanzkammer auf 9—18 Jahre verlängert werden. Hoffmann, Das Würtembergische Finanzrecht. Bd. I. S. 241.

5) Stralsund § 29.

wenn sie den Zusatz erhält, daß das Recht des Verpächters eine gewisse Zeit, und zwar mindestens 6 Monate vor Ablauf der contractlichen Pachtzeit erlischt.

Bei meistbietenden Verpachtungen wird eine Prolongation im Vertrage nicht stipulirt werden; bei Verpachtungen unter der Hand jedoch ist die in Aussicht gestellte Prolongation allerdings ein Mittel, den Pächter zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten geneigter zu machen[1] — vorausgesetzt, daß ihm die Pachtung eine angenehme Lebensstellung gewährt; da jedoch den Verpächter ein solches Versprechen in die unangenehme Lage bringen kann, dasselbe aus Gerechtigkeitsgefühl zu erfüllen, während er aus andern Gründen davon abstehen möchte, so ist es für den Verpächter räthlicher, die Prolongation nicht in Aussicht zu stellen; für den Pächter aber hätte diese Bestimmung nur dann einen Werth, wenn er es mit einem durchaus zuverlässigen Verpächter zu thun hat, weil die Erfüllung derselben immer in das Belieben des Verpächters gestellt ist.

Eine eigenthümliche Form der Prolongation ist das System des Lord Cames,[2] das darin besteht, daß der Verpächter sich contractlich verpflichtet, dem Pächter entweder die Pacht zu erneuern, wenn dieser ein ihm zusagendes Mehrgebot thut, oder ihm die mehrgebotene Summe mit einer festgesetzten Zahl multiplicirt als Abstandsgeld bei Nichterneuerung der Pacht herauszuzahlen.

Daß dies Verfahren für den Verpächter höchst ungünstig sein würde, zeigt die folgende einfache Rechnung, welche Seelig[3] ausführt:

„Angenommen, die Pachtperiode wäre 12 Jahre; als Multiplicationszahl wäre 5 festgesetzt; und das Gut könnte in Folge günstiger Umstände 300 ℛ Pacht jährlich mehr tragen; der Pächter bietet aber nur 220 ℛ mehr; nimmt der Verpächter das Gebot an, so erhält er in den nächsten 12 Jahren 2640 ℛ mehr."

„Schlägt er es aus, so ist er allerdings vielleicht im Stande einen andern Pächter zu finden, der ihm jährlich 300 Thlr. mehr, in 12 Jahren also 3600 Thlr. mehr zu zahlen geneigt ist; allein er muß dann dem abziehenden Pächter 5×220 Thlr., oder 1100 Thlr. als Abstandssumme zahlen, so daß ihm nur 2500 Thlr. also 140 Thlr. weniger als die obige Summe übrig bleiben würden; berücksichtigt er also auch nur das nächste finanzielle Interesse, so muß er den alten Pächter behalten, obwohl er ihm bedeutend weniger Pacht bietet, als er recht gut zahlen könnte."

---

1) Thaer, engl. Landwirthschaft Bd. II., Abth. 2. S. 87.
2) Knaus, Zeitschr. für die ges. Staatswissenschaft, Tübingen Jahrg. 1842 S. 79.
3) Archiv der politischen Oeconomie 1851. Seite 55.

„Da dies der alte Pächter, fährt Seelig fort, recht wohl von vorn herein wissen kann, so wird der Eigenthümer sich durch das Eingehen solcher Pachtbedingungen an den Pächter auf Lebenszeit binden, ohne daß er es in der Hand hat, ihn zur Zahlung einer so hohen Pacht zu veranlassen, als den jeweiligen Ertragsverhältnissen entspricht."

Es ist also im Interesse des Verpächters in keinem Falle gerathen, eine Verlängerung der Pacht im Vertrage zu versprechen; um so weniger, da es andere und bessere Mittel giebt, das Interesse des Pächters am Gute zu wecken und zu erhalten; der Pachtcontract hat deshalb die Bestimmung zu enthalten, daß eine Verlängerung der Pachtdauer ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung der Contrahenten nicht stattfinden soll.[1]

---

3. Der Pachtzins.

A. Die Form des Pachtzinses.

Der Pachtzins kann bestehen:

1) in Geld.
   a) die jährliche Geldsumme ist für die ganze Pachtzeit fest bestimmt.
   b) das Pachtgeld steigt in contractlich bestimmter Weise im Laufe der Pachtzeit.
2) In Geld und Naturalien.
   a) der jährliche Betrag ist unveränderlich; die Entrichtung der Naturalien geschieht entweder in natura oder in Geld nach Maßgabe der Jahrespreise.
   b) der Betrag ist veränderlich; die Menge der Naturalien besteht in einer bestimmten Quote des Rohertrags.
3) In Naturalien.
   a) die Menge ist unveränderlich; die Entrichtung geschieht entweder in natura oder in Geld nach Maßgabe der Jahrespreise.
   b) die Menge ist veränderlich; sie besteht in einer Quote des Rohertrages.

Die letzte Form des Pachtzinses ist die älteste;[2] sie kommt jetzt noch in Italien vor, und hat in Deutschland ein Analogon in dem hier und da

---

1) Preußen § 32. Entwurf eines Pachtvertrages § 7.
2) Roscher, Volkswirthschaft II. § 59 — 61.

noch bestehenden Zehnten. Die erste Form ist die neueste, und die dazwischen liegenden Formen sind die Stationen auf dem Wege des Fortschritts von der Naturalwirthschaft zur Geldwirthschaft.

Die Gründe, welche die Festsetzung des Pachtzinses in einer Quote des Rohertrags bei entwickelten Culturverhältnissen verbieten, sind so vielfach erörtert,[1] daß es genügt, hier nur daran zu erinnern, daß jede Abgabe, welche in einer Quote vom Rohertrage besteht, den Fortschritt zur intensiven Cultur hindert, ja unmöglich macht, weil der Rohertrag nicht in demselben Verhältnisse steigt, wie die Productionskosten steigen müssen, um einen größeren Rohertrag zu erzielen; eine Abgabe vom Rohertrage verschlingt also, je intensiver die Cultur wird, einen immer größeren Theil des Reinertrages, verbietet daher dem Wirthschafter geradezu den Uebergang zum intensiven Betrieb.[2]

Die Festsetzung des Pachtzinses oder eines Theiles desselben in Naturalien wird vielfach empfohlen; um die Schwierigkeit zu umgehen, die Qualität der zu liefernden Naturalien festzustellen, empfiehlt man jedoch nicht die Lieferung der Naturalien selbst, sondern die jährliche Berechnung des Pachtzinses nach den Preisen derselben.[3] Man wünscht dadurch zu erreichen, daß das Pachtgeld in jedem Jahre in richtigem Verhältnisse zum Gutsertrage stehe. Gegen die Zweckmäßigkeit dieser Methode ist der Einwand erhoben, daß der Pächter bei schlechten Ernten und hohen Preisen erhebliche Verluste haben werde. v. Hohnstedt[4] führt beispielsweise folgende Berechnung aus:

Angenommen der Pachtzins ist auf 2000 Himten Roggenwerth festgesetzt; der Getreideertrag des Gutes beträgt durchschnittlich 4000 Himten Roggenwerth à 20 gGr.; die Consumtion beträgt 1500 Hmt. Roggenwerth.

---

1) Besonders ausführlich: v. Hohnstedt, Verpachtung § 17.

2) Roscher, Volkswirthschaft II. § 115.

3) Knaus, im Archiv der polit. Oeconomie; Bd. IV. 1839. S. 98: „durch diese Maßregel beziehen Verpächter und Pächter im Durchschnitt der Jahre die sicherste, wohlthätigste Rente;“ derselbe in Zeitschrift für die ges. Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrgang 1844 S. 66 hebt die günstige Lage der Pächter in Schottland hervor, wo ein theilweiser Naturalpachtzins üblich sei: „die Geldpacht ist ein Mittel, in anhaltend wohlfeilen Jahren den Pächter zu Grund zu richten;“ durch einen mit den Preisen der Producte schwankenden Pachtzins „wird das Einkommen zwischen Verpächter und Pächter weit richtiger vertheilt.“ — Hoffmann, Würtembergs Finanzrecht 1857 Bd. I. S. 243; — Regenauer, der Staatshaushalt des Großherzogthums Baden 1863 S. 301: es ist wünschenswerth, „einen Theil des Pachtzinses in Getreide zu bestimmen, das dann alljährlich nach Durchschnittspreisen in Geld entrichtet wird.“ — Walz, Betriebslehre S. 164.

4) v. Hohnstedt, Verpachtung u. s. w. S. 29.

Einnahme des Pächters 4000 Hmt. Roggen,		
à 20 Ggr.	. .	$2666^2/_3$ Thlr.
Consumtion 1500 Hmt. à 20 Ggr.	. .	1000 „
bleibt	. .	$1666^2/_3$ Thlr.
Davon ab Pacht 2000 Hmt. à 20 Ggr.	. .	$1333^1/_3$ „
Ueberschuß	. .	$333^1/_3$ Thlr.

Erntet nun der Pächter in einem ungünstigen Jahre nur 3000 Himten, und kostet der Himten in diesem Jahre 1 Thlr., so hat der Pächter wie die folgende Berechnung zeigt, einen erheblichen Verlust:

Einnahme 3000 Hmt. à 1 Thlr.	. .	3000 Thlr.
Consumtion 1500 Hmt. à 1 Thlr.	. .	1500 „
bleibt	. .	1500 Thlr.
Pacht 2000 Hmt. à 1 Thlr.	. .	2000 „
Verlust des Pächters	. .	500 Thlr.

Dieser Rechnung liegt die Voraussetzung zu Grunde, daß die Preise steigen, wenn die Ernten schlecht sind, und daß sie sinken, wenn die Ernten gut sind; eine Voraussetzung, die natürlich — auf die Getreideproduction eines großen Staates bezogen — vollkommen richtig ist.[1]

Man hat aber mit Recht eingewandt, daß diese Voraussetzung in Bezug auf ein einzelnes Gut nicht zutreffen könne; ebenso oft wie *schlechte* Ernten mit *hohen* Preisen zusammentreffen würden, könnten auch schlechte Ernten mit schlechten Preisen, gute Ernten mit hohen Preisen zusammentreffen; der Pächter könne durch zweckmäßige Cultur die Production örtlich steigern, ohne daß dadurch die Preise beeinflußt würden; er sei auch im Stande die Consumtion bei schlechten Ernten und hohen Preisen durch Verwendung von Surrogaten zu vermindern; man dürfe deshalb durchschnittlich sicher annehmen, daß das Verhältniß zwischen Pachtzins und Gutsertrag gleichmäßiger bleibe, wenn der Pachtzins zum Theil in Naturalien festgesetzt werde. Einen *Beweis* für die Richtigkeit dieser Meinung habe ich in der Literatur nicht aufzufinden vermogt.

Um klar darüber zu werden, wie ein mit den Preisen des Getreides schwankender Pachtzins wirkt, sind die folgenden drei Tabellen entworfen; die Angaben über Erträge, Verbrauch und Durchschnittspreise sind nicht fingirt, sondern den Büchern einer bestimmten Wirthschaft entnommen.

---

1) Engel (Zeitschrift des Königl. preuß. statist. Büreaus, 1861, Seite 276) untersuchte die Beziehungen zwischen den Preisen und Ernten und fand, „daß auch jetzt (1861) trotz der Möglichkeit reicher Zufuhren von außen, die preußischen Ernten die preußischen Getreidepreise beherrschen.“

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

Tab. I. Roggen.

1. Jahr der Ernte.	2. Ertrag pro Mrg. Schffl.	3. In der Wirthschaft verbraucht p. Mrg. berechnet. Schffl.	4. Bleibt zum Verkauf Schffl.	5. Durchschnittspreis des Jahres pr. Schffl. Rℳ	6. Geld-Ertrag pr. Mrg. Rℳ	7. Der Pachtz. beträgt 2 Schffl. Roggen Rℳ	8. Bleibt dem Pächter Rℳ	9. Der Pachtz. beträgt 4,27 Rℳ	10. Bleibt dem Pächter.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter: mehr	11. weniger
1844	9,3	4,2	5,1	1,44	7,34	2,88	4,46	4,27	3,07		1,39
1845	11,3	4,5	6,8	2,04	13,87	4,08	9,79	4,27	9,60		0,19
1846	7,7	3,9	3,8	3,40	12,92	6,80	6,12	4,27	8,65	2,53	
1847	10,8	4,1	6,7	1,65	11,05	3,30	7,75	4,27	6,78		0,97
1848	10,1	4,1	6,0	1,07	6,42	2,14	4,28	4,27	2,15		2,13
1849	10,3	4,1	6,2	1,05	6,51	2,10	4,41	4,27	2,24		2,17
1850	(5,2) Hagel	4,0	1,2	1,5 2	1,82	3,04	(−1,22)	4,27	(−2,45)		1,23
1851	7,7	3,9	3,8	2,38	9,04	4,76	4,28	4,27	4,77	0,51	
1852	9,4	4,9	4,5	1,93	8,68	3,86	4,82	4,27	4,41		0,41
1853	9,1	4,0	5,1	3,02	15,40	6,04	9,36	4,27	11,13	1,77	
1854	10,8	4,0	6,8	2,92	19,85	5,84	14,01	4,27	15,58	1,57	
1855	8,0	3,6	4,4	3,19	14,03	6,38	7,65	4,27	9,76	2,11	
Drschn.	9,5			2,135		4,27	7,3	4,27	7,3	8,49	8,49
1856	9,5	4,0	5,5	2,07	11,38	4,14	7,24	4,27	7,11		0,13
1857	10,1	4,5	5,6	2,00	11,2	4,00	7,20	4,27	6,93		0,27
1858	10,6	4,6	6,0	2,01	12,06	4,02	8,04	4,27	7,79		0,25
1859	6,9	4,2	2,7	2,35	6,34	4,70	1,64	4,27	2,07	0,43	
1860	9,7	4,8	4,9	1,91	9,35	3,82	5,53	4,27	5,08		0,45
1861	8,8	4,4	4,4	2,39	10,51	4,78	5,73	4,27	6,24	0,51	
1862	8,4	4,2	4,2	2,24	9,40	4,48	4,92	4,27	5,13	0,21	
1863	10,7	5,0	5,7	1,69	9,63	3,38	6,25	4,27	5,36		0,89
1864	13,1	4,4	8,7	1,88	16,35	3,76	12,59	4,27	12,08		0,51
1865	7,9	3,5	4,4	2,03	8,93	4,06	4,87	4,27	4,66		0,21
1866	7,7	3,5	4,2	2,52	10,58	5,04	5,54	4,27	6,31	0,77	
1867	6,0	3,5	2,7	2,65	7,15	5,20	1,95	4,27	2,88	0,93	
Drschn.	9,1			2,14		4,28	5,95	4,27	5,96	2,85	2,71

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

Tab. II. Weizen.

1. Jahr der Ernte.	2. Ertrag pro Mrg. Schffl.	3. In der Wirthschaft verbraucht p. Mrg. berechnet. Schffl.	4. Bleibt zum Verkauf. Schffl.	5. Durchschnittspreis des Jahres pro Schffl. Rp.	6. Geld-Ertrag pro Mrg. Rp.	7. Der Pachtz. beträgt 2Schffl. Weizen. Rp.	8. Bleibt dem Pächter Rp.	9. Der Pachtz. beträgt 5,31 Rp. Rp.	10. Bleibt dem Pächter. Rp.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter: mehr Rp.	11. Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter: weniger Rp.
1844	8,4	2,2	6,2	1,85	11,47	3,70	7,77	5,31	6,16		1,61
1845	8,7	2,1	6,6	2,53	16,70	5,06	11,64	5,31	11,39		0,25
1846	7,5	1,9	5,6	3,51	19,65	7,02	12,63	5,31	14,34	1,71	
1847	10,0	2,4	7,6	2,16	16,42	4,32	12,10	5,31	11,11		0,99
1848	10,5	2,2	8,3	2,03	16,85	4,06	12,79	5,31	11,54		1,25
1849	8,2	2,2	6,0	1,89	11,34	3,78	7,56	5,31	6,03		1,53
1850	8,2	2,3	5,9	1,98	11,68	3,96	7,72	5,31	6,37		1,35
1851	7,1	2,2	4,9	2,36	11,56	4,72	6,84	5,31	6,25		0,59
1852	10,3	2,3	8,0	2,35	18,80	4,70	14,10	5,31	13,49		0,61
1853	8,4	1,8	6,6	3,75	24,75	7,50	17,25	5,31	19,44	2,19	
1854	10,1	1,8	8,3	3,47	28,80	6,94	21,86	5,31	23,49	1,63	
1855	8,6	1,8	6,8	3,98	27,06	7,96	19,10	5,31	21,75	2,65	
Drschn.	8,8			2,655		5,31	12,61	5,31	12,61	8,18	8,18
1856	8,4	2,1	6,3	2,98	18,77	5,96	12,81	5,31	13,46	0,65	
1857	10,0	2,0	8,0	2,48	19,83	4,96	14,87	5,31	14,52		0,35
1858	6,8	1,9	4,9	2,96	14,50	5,92	8,58	5,31	9,19	0,61	
1859	8,2	1,9	6,3	2,71	17,07	5,42	11,65	5,31	11,76	0,11	
1860	8,0	1,9	6,1	3,01	18,36	6,02	12,34	5,31	13,05	0,71	
1861	8,0	1,9	6,1	3,04	18,54	6,08	12,46	5,31	13,23	0,77	
1862	10,4	1,9	8,5	3,07	26,10	6,14	19,96	5,31	20,79	0,83	
1863	11,1	2,4	8,7	2,52	21,92	5,04	16,88	5,31	16,61		0,27
1864	13,1	2,4	10,7	2,10	22,47	4,20	18,27	5,31	17,16		1,11
1865	9,0	1,8	7,2	2,58	18,58	5,16	13,42	5,31	13,27		0,15
1866	9,6	2,5	7,1	3,24	23,00	6,48	16,52	5,31	17,69	1,17	
1867	6,4	1,8	4,6	4,05	18,63	8,10	10,53	5,31	13,32	2,79	
Drschn.	9,0			2,895		5,79	14,02	5,31	14,50	7,64	1,88

Vergleichende Berechnung über die Wirkung des schwankenden und festen Pachtzinses.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	
Jahr.	Durchschnittsjahrespreis.			Geldertrag.			Pachtz.-Durchschnittspreis von 1 Schfl. Roggen u. 1 Schfl. Weizen d. vergangn. 4 Jahre.	Bleibt dem Pächter.	Der Pachtz. = 4,65 Rp.[1]	Bleibt dem Pächter	Bei fixirtem Pachtz. bleibt dem Pächter	
	für Roggen (Tab. I.)	für Weizen (Tab. II.)	Zusammen für 1 Schfl. Roggen und 1 Schfl. Weizen.	pro Mrg. Roggen (Tab. I.)	pro Mrg. Weizen (Tab. II.)	Durchschnittlich für Roggen und Weizen.					mehr	weniger
	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.		
1844	1,44	1,85	3,29	7,34	11,47	9,40	3,68[2]	5,72	4,65	4,75		
1845	2,04	2,53	4,57	13,87	16,70	15,28	3,68	11,60	4,65	10,63		
1846	3,40	3,51	6,91	12,92	19,65	16,29	3,68	12,61	4,65	11,64		
1847	1,65	2,16	3,81	11,05	16,42	13,73	3,68	10,05	4,65	9,08		
Durchschnitt			4,64			13,67		12,99		9,02		0,97
1848	1,07	2,03	3,10	6,42	16,85	11,64	4,64	7,00	4,65	6,99		
1849	1,05	1,89	2,94	6,51	11,34	8,92	4,64	4,28	4,65	4,27		
1850[3]	1,52	1,98	3,50	(1,82)[3]	(11,68)	6,75	4,64	(2,11)	4,65	(2,10)		
1851	2,38	2,36	4,74	9,04	11,56	10,30	4,64	5,66	4,65	5,65		
Durchschnitt			3,57			(9,40)		4,76		4,75		0,01
1852	1,93	2,35	4,28	8,68	18,80	13,74	3,57	10,17	4,65	9,09		
1853	3,02	3,75	6,77	15,40	24,75	20,07	3,57	16,50	4,65	15,42		
1854	2,92	3,47	6,39	19,85	28,80	24,33	3,57	20,76	4,65	19,68		
1855	3,19	3,98	7,17	14,03	27,06	20,54	3,57	16,97	4,65	15,89		
Durchschnitt			6,15			19,67		16,10		15,02		1,08
1856	2,07	2,98	5,05	11,38	18,77	15,08	6,15	8,93	4,65	10,43		
1857	2,00	2,48	4,48	11,20	19,83	15,51	6,15	9,36	4,65	10,86		
1858	2,01	2,96	4,97	12,06	14,50	13,28	6,15	7,13	4,65	8,63		
1859	2,35	2,71	5,06	6,34	17,07	11,71	6,15	5,56	4,65	7,06		
Durchschnitt			4,89			13,89		7,74		9,24	1,50	
1860	1,91	3,01	4,92	9,35	18,36	13,85	4,89	8,96	4,65	9,20		
1861	2,39	3,04	5,43	10,51	18,54	14,53	4,89	9,64	4,65	9,88		
1862	2,24	3,07	5,31	9,40	26,10	17,75	4,89	12,86	4,65	13,10		
1863	1,69	2,52	4,21	9,63	21,92	15,47	4,89	10,58	4,65	10,82		
Durchschnitt			4,97			15,40		10,51		10,75	0,24	
1864	1,88	2,10	3,98	16,35	22,47	19,41	4,97	14,44	4,65	14,76		
1865	2,03	2,58	4,61	8,93	18,58	13,75	4,97	8,78	4,65	9,10		
1866	2,52	3,24	5,76	10,58	23,00	16,79	4,97	11,82	4,65	12,14		
1867	2,65	4,05	6,70	7,15	18,63	12,89	4,97	7,92	4,65	8,24		
Durchschnitt			5,26			15,71		10,74		11,06	0,32	
											2,06	2,06

1) Durchschnitt der 24 Jahre von 1840 bis incl. 1863.
2) Durchschnitt der 4 Jahre von 1840 „ „ 1843.
3) Ein Theil des Roggens ist verhagelt.

Betrachten wir zunächst Tabelle I.

Der Pachtzins pr. Morgen ist hier festgesetzt einmal auf 2 Scheffel Roggen (Rubrik 7) und dann auf $4,_{27}$ Thlr. (Rubrik 9), d. h. dem Durchschnittspreise von 2 Scheffel Roggen in den 12 Jahren von 1844 bis 1856.

In der Pachtperiode von 44—56 ist also durchschnittlich der schwankende Pachtzins gleich dem festen Pachtzins; die Einnahme des Pächters bleibt sich durchschnittlich gleich, sie ist $7,_{3}$ Thlr. pr. Morgen (Rubrik 8 u. 10); es frägt sich also nur, ob die Einnahme des Pächters gleichmäßiger bleibt beim schwankenden, oder bei dem festen Pachtzins.

Obwohl sich nicht verkennen läßt, daß der Pächter sich in den Jahren, in welchen er am wenigsten erntet (46, 51, 55), bei schwankendem Pachtzins schlechter steht, als bei festem Pachtzins, übersieht man dennoch mit einem Blicke, daß der schwankende Pachtzins in diesem Falle den Vorzug verdient; denn die niedrigste Einnahme des Pächters ist, wenn der Pachtzins schwankt $4,_{28}$ Thlr., wenn er fixirt ist nur $2,_{15}$ Thlr. (1848); die höchste Einnahme des Pächters ist im ersten Falle $14,_{01}$ Thlr., im zweiten $15,_{58}$ Thlr. (1854).

Dasselbe Resultat zeigt sich in derselben Pachtperiode beim Weizen (Tabelle II); bei schwankendem Pachtzins ist die niedrigste Einnahme des Pächters $6,_{84}$ Thlr. (1851), die höchste $21,_{86}$ Thlr. (1854); bei festem Pachtzins die niedrigste $6,_{03}$ (1849), die höchste $23,_{49}$ (1854).

Beiden Berechnungen liegt jedoch eine Voraussetzung zu Grunde, welche niemals eintreffen kann; die Voraussetzung nämlich, daß durchschnittlich der schwankende Pachtzins gleich ist dem fixirten Pachtzins; man kann den Pachtzins immer nur festsetzen nach dem Durchschnitte der vergangenen Periode; dies ist in der zweiten Abtheilung beider Tabellen für die Zeit von 1856—68 geschehen.

Man sieht zunächst auch hier wieder, daß der Pächter sich bei schlechten Ernten besser steht, wenn der Pachtzins fixirt ist; (Tabelle I 1859, 66, 67, Tabelle II 56, 58, 59, 60, 61, 67).

Weiter aber zeigt sich, daß die Differenzen zwischen den niedrigsten und höchsten Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins in dieser Pachtperiode beim Roggen größer, beim Weizen fast dieselben sind, wie bei festem Pachtzins; Tabelle I bei schwankendem Pachtzins: $1,_{64}$ Thlr. (1859) bis $12,_{59}$ Thlr. (1864); bei festem: $2,_{07}$ (1859) bis $12,_{08}$ Thlr. (1864); Tabelle II bei schwankendem Pachtzins: $8,_{58}$ (1858) bis $19,_{96}$ Thlr. (1862); bei festem: $9,_{19}$ Thlr. (1858) bis $20,_{79}$ Thlr. (1862).

In der Pachtperiode von 1856/68 wirkt also der schwankende Pachtzins umgekehrt, als in der von 1844/56; er bewirkt nicht, daß die Einnahmen

des Pächters gleichmäßiger sind, sondern daß die Differenzen sogar größer werden. Endlich ist die Durchschnittseinnahme des Pächters in der zweiten Pachtperiode bei schwankendem Pachtzins geringer, als bei festem, weil der Durchschnittspreis des Getreides ein höherer ist, als in der vergangenen Periode; der Pächter steht sich deshalb in dieser Periode bei der schwankenden Pachtrente in jeder Beziehung schlecht.

Werfen wir endlich noch einen Blick auf die dritte Tabelle; hier ist die Wirkung des festen Pachtzinses in Vergleich gestellt zur Wirkung eines schwankenden Pachtzinses, der alle 4 Jahre regulirt wird nach den Durchschnittsgetreidepreisen der vergangenen 4 Jahre.

Der feste Pachtzins ist, um die Differenzen in den Einnahmen des Pächters innerhalb der Pachtzeit unter Ausschluß aller zufälligen Einflüsse beobachten zu können, gleich angenommen dem Durchschnitte der veränderlichen Pachtrenten von 24 Jahren.

Wenn man die Rubriken 9 und 11 mit einander vergleicht, so zeigen sich in den Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins erheblich größere Differenzen, als bei festem Pachtzins; läßt man die 4 Jahre 1848/51 außer Acht, weil das Resultat durch den Hagelschlag im Jahre 1850 alterirt wird, und zufällig in diesen 4 Jahren der schwankende Pachtzins fast gleich ist dem festen Pachtzins, so differiren die Einnahmen des Pächters bei schwankendem Pachtzins um 8,36 Thlr. ($7_{,74}$ Thlr. in den 4 Jahren 1856/59 bis $16_{,10}$ Thlr. in den 4 Jahren 1852/56); bei festem Pachtzins nur um 5,78 Thlr. ($9_{,24}$ bis $15_{,02}$).

Faßt man die einzelnen Jahre ins Auge, so ist die niedrigste Einnahme des Pächters bei schwankendem Pachtzins 4,28 Thlr. (1849), die höchste 20,76 Thlr. (1854), Differenz also: 16,48 Thlr.; bei festem Pachtzins ist die niedrigste Einnahme 4,27 Thlr. (1849), die höchste 19,68 Thlr., die Differenz also: 15,41 Thlr. Die Schwankungen in den Einnahmen des Pächters werden also dadurch, daß man den Pachtzins nach den Durchschnittspreisen des Weizens und Roggens in den vergangenen 4 Jahren regulirt, nicht geringer. Es liegt auch auf der Hand, daß dies nicht möglich ist, weil es sehr leicht vorkommen kann, daß ein hoher Pachtzins mit einem niedrigen Durchschnittspreise (1856/59) und umgekehrt, ein niedriger Pachtzins mit einem hohen Durchschnittspreise (1852/55) zusammentrifft.

Ueberblickt man die Resultate dieser Berechnungen, so muß man gestehen, daß irgend welche besonders günstige Wirkungen des schwankenden Pachtzinses durchaus nicht erkennbar sind; wenn man auch zugeben muß, daß durch einen schwankenden Pachtzins eine größere Gleichmäßigkeit in den Geldeinnahmen des Pächters innerhalb einer Pachtperiode erreicht

werden kann (Tab. I u. II 1844/56), so ist es doch reiner Zufall, wenn dies erreicht wird, weil der jährliche Geldertrag für verkauftes Getreide durchaus nicht allein abhängig ist von den jährlichen Preisen des verkäuflichen Getreides. Wenn man in der Tabelle III den Durchschnittspreis (Rubrik 4) mit dem Geldertrage (Rubrik 7) vergleicht, so zeigen sich beispielsweise in den letzten 12 Jahren folgende Beziehungen:

1856	Durchschnittspreis	5,05 Thlr.;	Geldertrag	15,08 Thlr.
1857	"	4,48 "	Geldertrag	15,51 Thlr.
	(niedriger wie 56),		(höher wie 56).	
1858	Durchschnittspreis	4,97 Thlr.	Geldertrag	13,28 Thlr.
	(höher wie 57),		(niedriger wie 57).	
1859	Durchschnittspreis	5,06 Thlr.	Geldertrag	11,71 Thlr.
	(höher wie 58),		(niedriger wie 58).	
1860	Durchschnittpreis	4,92 Thlr.	Geldertrag	13,85 Thlr.
	(niedriger wie 59),		(höher wie 59).	
1861	Durchschnittspreis	5,43 Thlr.	Geldertrag	14,53 Thlr.
	(viel höher wie 60),		(wenig höher wie 60).	
1862	Durchschnittspreis	5,31 Thlr.	Geldertrag	17,75 Thlr.
	(niedriger wie 61),		(viel höher wie 61).	
1863	Durchschnittspreis	4,21 Thlr.	Geldertrag	15,47 Thlr.
	(viel niedriger wie 62),		(niedriger wie 62).	
1864	Durchschnittspreis	3,98 Thlr.	Geldertrag	19,41 Thlr.
	(niedriger wie 63),		(viel höher wie 63).	
1865	Durchschnittspreis	4,61 Thlr.	Geldertrag	13,75 Thlr.
	(höher wie 64),		(viel niedriger wie 64).	
1866	Durchschnittspreis	5,76 Thlr.	Geldertrag	16,79 Thlr.
	(viel höher wie 65),		(höher wie 65).	
1867	Durchschnittspreis	6,70 Thlr.	Geldertrag	12,89 Thlr.
	(viel höher wie 66),		(viel niedriger wie 66).	

Die Abhängigkeit des Geldertrages von den Preisen des Getreides tritt nur in längeren Zeiträumen, in den Durchschnittszahlen hervor. Aus Tabelle III ersieht man, daß schon bei 4jährigen Durchschnittszahlen eine Abhängigkeit zu erkennen ist:

1844/47	Durchschnittspreis	4,64,	der Geldertrag	13,67 Thlr.
1852/55	"	6,15, "	"	19,67 "
1856/59	"	4,89, "	"	13,89 "
1860/63	"	4,97, "	"	15,40 "
1864/67	"	5,26, "	"	15,71 "

Der jährliche Geldertrag für verkauftes Getreide steigt und fällt also keineswegs mit den Preisen des verkauften Getreides; ein mit diesen Preisen schwankender Pachtzins kann deshalb nie die Folge

haben, daß der Pachtzins in jedem Jahre zum Reinertrage des Gutes in angemessenem Verhältnisse bleibt.

Wir haben bisher angenommen, daß der Pachtzins schwanken solle nach den Preisen des Weizens und Roggens; die Vertheidiger des Naturalpachtzinses wollen aber den Pachtzins berechnen nicht allein nach den Preisen von Weizen und Roggen, sondern nach den Preisen aller derjenigen Producte, aus deren Verkauf der Reinertrag eines Gutes resultirt.[1]

Es bedarf keines Beweises, daß der Reinertrag eines Gutes sich, selbst bei ganz stabiler Wirthschaftsweise, jedes Jahr in anderer Weise zusammensetzt; daß es daher einfach unmöglich ist, den Pachtzins auf diesem Wege in angemessenem Verhältnisse zum jeweiligen Reinertrage zu halten.

Bei den complicirten Betriebsformen der Neuzeit kann dies Verfahren nur dahin führen, ohne jeden Grund die bedenklichsten Schwankungen in den Einnahmen des Pächters zu bewirken. —

Wir haben bisher bei der Vergleichung der Wirkungen des schwankenden und festen Pachtzinses nur den Pächter im Auge gehabt; es bleibt noch zu erwägen, ob der Verpächter durch einen schwankenden Pachtzins Vortheile genießt.

Es liegt auf der Hand, daß der einzige Vortheil, welchen der Verpächter haben kann, der ist, daß die durchschnittliche Preissteigerung der Producte im Laufe der Pachtperiode über diejenigen Preise hinaus, welche bei Ermittelung des Pachtzinses zu Grunde gelegt sind, auch ihm zu Gute kommt.

Allein dieser Vortheil ist bei einer nur 12—18jährigen Pachtperiode klein gegenüber dem Nachtheile, daß die Einnahme des Verpächters jedes Jahr eine andere ist; — zudem ist ebenfalls ein Sinken der Preise, also eine Verminderung der Einnahmen des Verpächters möglich, ohne daß dadurch mit Nothwendigkeit auch die Einnahmen des Pächters vermindert werden; wir haben aus Tabelle III gesehen, daß das Sinken der Preise in vielen Fällen eine Steigerung der Geldeinnahme zur Folge hatte.

Vom Standpunkte des Verpächters aus ist es deshalb keinem Zweifel unterworfen, daß ein fester Pachtzins den Vorzug verdient.

Aber angenommen auch, es wäre möglich, durch einen nach den Preisen der Producte schwankenden Pachtzins denselben dauernd in richtigem Verhältnisse zum Reinertrage des Gutes zu erhalten, so giebt es doch einen Grund gegen die Zweckmäßigkeit dieses Verfahrens, welcher allein schon hin-

---

1) Schumacher (Archiv der polit. Oeconomie 1844 2ter Band S. 127 Anmerk.) theilt mit, daß bei einem Gute in Mecklenburg angenommen ist, daß 30 % der Pacht aus Wolle, 20 % aus Raps, 10 % aus Butter, 10 % aus Weizen, 10 % aus Roggen, 10 % aus Erbsen, 10 % aus Hafer kommen sollen.

reicht, dasselbe da, wo die Geldwirthschaft der Naturalwirthschaft Platz gemacht hat, unbedingt zu verwerfen.

Dieser Grund ist, daß in Folge eines schwankenden Pachtzinses die Interessen der Contrahenten in Bezug auf die Wirthschaftsergebnisse nicht Hand in Hand, sondern auseinander gehen.

Jedesmal, wenn der Verpächter einen Gewinn hat, trifft den Pächter ein Verlust; es ist, wie wir nachgewiesen haben, durchaus irrig, anzunehmen, daß Gewinn und Verlust sich richtig vertheilten, also berechtigt seien; man kann nichts weiter zugeben, als die Möglichkeit, daß Gewinn und Verlust innerhalb der Pachtzeit sich ausgleichen können; aber die Ausgleichung hängt weder vom Pächter, noch vom Verpächter ab, sondern vom Spiele des Zufalls; die Contrahenten spielen Hazard; und das Schlimmste ist — sie spielen gegeneinander; selbst wenn der Fall eintritt, daß der Pächter die Production erheblich steigert, ohne daß die Getreidepreise sinken, daß also der Pächter durchschnittlich einen Gewinn, der Verpächter aber durchschnittlich keinen Verlust haben würde; oder wenn der Fall eintritt, daß die Production durchschnittlich dieselbe bleibt, die Getreidepreise aber durchschnittlich gestiegen sind, daß also der Pächter keinen Verlust, der Verpächter aber einen berechtigten Gewinn haben würde; selbst dann bleibt doch innerhalb der Pachtzeit das Spiel dasselbe, und bewirkt, daß die Interessen der Contrahenten nicht Hand in Hand gehen; der Pächter wünscht gute Ernten — wenn sie auch niedrige Preise zur Folge haben; dem Verpächter schaden schlechte Ernten nicht, weil er dann auf höhere Preise rechnen kann.

Man wird nicht zweifelhaft sein können, daß eine contractliche Bestimmung, welche zur Folge hat, daß die Wünsche der Contrahenten in Bezug auf die Wirthschaftsergebnisse auseinandergehen, unbedingt verwerflich ist, daß also ein Naturalpachtzins, wenn er zu vermeiden ist, d. h. überall da, wo die Naturalwirthschaft durch die Culturentwickelung überwunden ist, schon aus diesem Grunde vermieden werden muß.

Durch die Festsetzung des Pachtzinses in Naturalien kann also einerseits nicht erreicht werden, was erreicht werden soll, und andererseits werden dadurch während der Pachtzeit bedenkliche Mißverhältnisse zwischen den Contrahenten hervorgerufen.

Dieselben Mißverhältnisse entstehen, wenn nicht der ganze Pachtzins, sondern nur ein Theil desselben in Naturalien festgesetzt wird, und der andere in Geld besteht; die Uebelstände sind verringert, aber sie sind nicht beseitigt; die Beseitigung ist nur möglich durch die Normirung des ganzen Pachtzinses in Geld.

Ob die jährlich zu zahlende Pachtsumme während der ganzen Pachtdauer dieselbe bleibt, oder sich in vorher bestimmter Weise steigert, ist wirthschaftlich ohne Bedeutung; die Steigerung kann sich empfehlen bei Gütern, die

sich in deteriorirtem Zustande befinden,[1] wenn die anfängliche Pachtsumme angemessen niedrig stipulirt ist; wo die Culturentwicklung auf hoher Stufe steht, eine hinreichende Anzahl bemittelter Pachtbewerber vorhanden sind, und die Pachtdauer angemessen ist, wird indeß auch in diesem Falle die Festsetzung des Pachtzinses in einer unveränderlichen jährlichen Geldsumme jeder Modification im Interesse beider Theile vorzuziehen sein.

Mit wenigen Ausnahmen findet dieser Grundsatz heute in Deutschland überall practische Anwendung.

Die ausnahmsweise vorkommenden Naturallieferungen des Pächters[2] stellen sich auch meist nicht als Abweichungen von diesem Grundsatze dar, sondern werden als Nebenverbindlichkeiten außer dem Pachtgelde angesehen; genau genommen sind sie natürlich nichts anderes, als ein Naturalpachtzins; die wirthschaftlichen Nachtheile eines solchen treten zwar bei der Geringfügigkeit der neben dem Pachtgelde stipulirten Naturallieferungen nicht zu Tage; dessenungeachtet sind sie aus anderen Gründen im Interesse beider Contrahenten durchaus verwerflich, und es ist kaum zu begreifen, daß sie noch heute, selbst in ganz neuen Contracten vorkommen.

Der wesentlichste Grund, welcher derartige Naturallieferungen verwerflich erscheinen läßt, ist der Umstand, daß die Qualität der Naturalien nicht bestimmbar ist.

Keine Bestimmung giebt leichter Anlaß zu Differenzen, als die einer Naturalabgabe; die Ansichten, ob die Qualität eine untadelhafte ist, sind verschieden; wenn die Butter nach Oelkuchen schmeckt, wird sie zurückgewiesen; der Pächter aber vermag bessere Butter nicht zu liefern; wenn der Hafer in einem Jahre weniger schwer ist, als in einem andern, behauptet der — Kutscher des Empfängers, es sei Hinterhafer; wenn der Dünger geliefert werden soll, giebt der Pächter dem Verwalter einen Wink, damit nicht zu viel aufgeladen wird — u. s. w.

Es bedarf keiner weiteren Ausführung, um klar zu machen, daß durch die Bestimmung einer Naturallieferung der Keim zum Zwiespalt zwischen den Contrahenten geradezu in den Vertrag hineingelegt wird.

B. Die Ermittelung des Pachtzinses.

Der Pachtzins kann entweder durch Berechnung vom Verpächter, oder durch das Meistgebot festgestellt werden.

Es ist die Frage, welcher dieser beiden Wege am sichersten zur Normirung eines angemessenen Pachtzinses führt.

---

1) Pabst, Lehrbuch der Landw. 6te Aufl. II. S. 385.

2) Gotha (spec. Contr. § 4, 5) Heu, Stroh, Dünger; Lippe-Detmold § 18: Butter untadelhafter Güte; Nassau Art. 13; Weimar § 47 Getreideabgabe.

Um den Pachtzins zu berechnen, ermittelt der Verpächter den durchschnittlichen Reinertrag und bestimmt nach diesem die Höhe des Pachtzinses in folgender Weise:[1]

Wenn die durchschnittlichen Einnahmen einer Wirthschaft betragen:

1)	Aus dem Ackerbau	2050 Thlr.
2)	„ der Viehzucht	2703 „
3)	Vom Obstbau	47 „
	Sa.	4800 Thlr.

und die Ausgaben:

1)	Auf den Ackerbau	550 Thlr.
2)	„ die Viehzucht	200 „
3)	Löhne	820 „
4)	Unterhalt der Gebäude, Geräthe ꝛc.	818 „
	Sa.	2388 Thlr.

so ist der Reinertrag der Wirthschaft . . . . . 2412 Thlr.

Derselbe besteht

1)	Aus der Arbeitsrente des Wirthschafters	400 Thlr.
2)	„ den Zinsen vom Betriebscapital, 10000 Thlr. zu 6 %	600 „
3)	„ der Grundrente	1412 „
	Sa.	2412 Thlr.

Wenn der Pächter Eigenthümer des Betriebscapitals ist, so ist der angemessene Pachtzins für dies Gut 1412 Thlr. — vorausgesetzt, daß 400 Thlr. als eine angemessene Arbeitsrente zu betrachten und daß die Verzinsung des Betriebscapitals mit 6 % nothwendig ist.

Nach dieser Berechnung repräsentirt also die Grundrente den angemessenen Pachtzins; wir sehen davon ab, daß in dieser sogenannten Grundrente außer der reinen Grundrente noch verschiedene andere Posten stecken, z. B. Gebäuderente, Zinsen der Geldsummen, welche für Meliorationen verwandt sind u. s. w.[2] und halten nur fest, daß man als angemessenen Pachtzins denjenigen Theil des Reinertrags betrachtet, welcher übrig bleibt, wenn man von dem ermittelten Reinertrage eine angemessene Arbeitsrente und die Zinsen des dem Pächter gehörenden Betriebscapitals in Abzug bringt.

Wird der Pachtzins durch Meistgebot festgestellt, so führt nicht der Verpächter, sondern jeder Pachtbewerber diese Rechnung aus, um zu erfahren, welches Pachtgeld angemessen erscheint.

---

1) F. G. Schulze, Nationalöconomie Bd. II. S. 534.

2) Thünen (isolirter Staat Th. I. S. 15) nennt deshalb die so ausgemittelte Rente Gutsrente.

Um einen vom Verpächter berechneten Pachtzins in Vergleich zu stellen mit einem durch Meistgebot ermittelten, ist die folgende Tabelle entworfen, welche die Pachtpreise von 14 im Jahre 1868 meistbietend verpachteten Domänen der Provinz Hannover in Vergleich zu den 12 Jahre früher (1855 und 1856) durch Veranschlagung festgesetzten Pachtpreisen derselben Domänen enthält.

Namen.	Gärten. Mrg.	Aecker. Mrg.	Wiesen. Mrg.	Weide. Mrg.	Sa.[1] Mrg.	Frühere Pacht. ℛ	Jetzige Pacht. ℛ	Durchschnittlich pr. Mrgn. früher ℛ	Durchschnittlich pr. Mrgn. jetzt ℛ	Wenn der alte Pachtpreis = 100, so ist der neue gestiegen auf:
Hardegsen . .	37	707	124	200	1068	1,800	3,720	1,7	3,38	198
Steimke . . .	3	613	121	253	990	2,280	4,305	2,3	4,3	187
Coppenbrügge	15	541	51	222	829	1,950	4,000	2,3	4,8	208
Hoffspiegelberg	11	667	77	190	945	2,200	4,950	2,3	5,1	221
Düna. . . .	14	613	161	275	1063	1,520[2]	3,500	2,5	3,3[3]	—
Aerzen . . .	9	1098	134	262	1503	3,900	6,220	2,6	4,1	158
Niedeck . . .	19	1088	104	85	1296	3,700	6,510	2,8	5,0	178
Eddiehausen .	13	515	75	175	778	2,500	3,855	3,2	4,9	153
Lauenförde .	7	615	26		648	2,160	4,230	3,3	6,5	197
Marienburg .	24	1302	346	258	1930	6,800	11,705	3,5	6,06	173
Schladen . .	24	1201	160	464	1849	6,792	10,205	3,6	5,5	153
Pattensen . .	12	571	36	53	672	2,660	5,020	3,9	7,4	190
Coldingen . .	49	1514	347	590	2500	18,950[4]	17,355	5,1	6,9	137
Ruthe. . . .	25	1313	205	313	1856		13,120		7,0	

Diese Tabelle zeigt, daß die durch Veranschlagung ermittelten Pachtpreise erheblich niedriger sind, und weniger von einander differiren, als die durch Meistgebot ermittelten. Die alten Pachtpreise sind aber vor 12 Jahren berechnet; um sie mit den neuen vergleichen zu können, muß man zu constatiren suchen, ob, wenn eine Veranschlagung heute statt fände, dieselbe ähnliche Resultate liefern würde, wie die frühere.

Die heutige Veranschlagung würde nur dann dieselben Resultate liefern, wie die frühere, wenn der durchschnittliche Reinertrag der letzten

---

1) Die Summe ist gefunden durch Addition der vorhergehenden 4 Rubriken; Unland, Hofräume, Teiche sind nicht berücksichtigt, und die Ruthenzahl ist weggelassen, weil es nur auf eine vergleichende Zusammenstellung ankam.

2) Das Gesammtareal betrug früher nur 588 Morgen.

3) Scheinbar niedrig, weil der Pächter in den ersten 3 Pachtjahren erhebliche Neubauten größtentheils auf seine Kosten auszuführen hat.

4) Auf ein Gesammtareal von 3646 Morgen nach Abzug von Hofräumen, Unland und Teichen.

Pachtperiode (1856 – 1868), welcher der Veranschlagung als Grundlage dienen würde, nicht höher gewesen wäre, als der durchschnittliche Reinertrag der vorhergehenden Pachtperiode (1844 bis 1856.)

Unter der Voraussetzung, daß eine Aenderung des Wirthschaftssystems bei den betreffenden Domänen in der letzten Pachtperiode nicht stattgefunden hat — eine Voraussetzung, welche deshalb begründet ist, weil bei den hannoverschen Domänen ein Wechsel der Pächter, abgesehen von Todesfällen, selten vorkam und zudem das bestehende Wirthschaftssystem contractlich beibehalten werden mußte — kann eine etwaige Steigerung des Reinertrags innerhalb der letzten Pachtperiode nur erfolgt sein durch eine Steigerung der Preise verkäuflicher Producte, oder durch eine vermehrte Production.

So weit der Reinertrag von den Getreidepreisen abhängt, kann er in den Jahren 1856—68 nicht höher gewesen sein, als in den Jahren 1844—56, weil die Durchschnittspreise in der letzten Periode in den Hauptfrüchten nicht gestiegen, sondern gesunken sind.[1]

Dagegen sind die Preise der thierischen Producte in der letzten Periode bekanntlich bedeutend gestiegen, und man würde annehmen können, daß dadurch die Preisreduction des Getreides in ihrem Einflusse auf den Reinertrag mindestens ausgeglichen sein würde, wenn nicht gleichzeitig die Kosten der Production durch die gerade in den letzten 12 Jahren außerordentlich gestiegenen Löhne der Arbeiter so erheblich vermehrt worden wären, daß wir geneigt sind, anzunehmen, daß die Mehreinnahme des Landwirths in Folge der Preissteigerung thierischer Producte durch die Mehrausgabe für Arbeit fast verschlungen werden wird. —

Wir glauben daher, daß der Reinertrag, so weit er von den Preisen der landwirthschaftlichen Producte abhängt, in den letzten 12 Jahren durchschnittlich nicht viel höher war, als in den vergangenen 12 Jahren, daß also, wenn eine Erhöhung überhaupt stattgefunden hat, diese nur durch vermehrte Production bewirkt sein kann.

---

1) Nach den Preisverzeichnissen in der Festschrift zur Säkularfeier d. K. Landwirthschaftsgesellschaft, 2te Abth. II. Bd. S. 416 betrug beispielsweise der Durchschnittspreis in der Stadt Hannover aus den Monaten November und December pr. Himten Roggen de 1844/56 37 Gr., oder pr. preuß. Scheffel 62,$_2$ Gr., in den Jahren 1856/63 35,$_5$ Gr., oder pr. preuß. Scheffel 62,$_4$ Gr.; für die folgenden 3 Jahre stehen uns aus Hannover die Preise nicht zu Gebote; nimmt man für diese 3 Jahre die Durchschnittspreise der Provinz Sachsen zu Hülfe, welche in den 3 Jahren 1860—63 denen in Hannover fast gleich waren (62,$_3$ Gr. pr. preuß. Scheffel), so erhält man als Durchschnittspreis pr. 1856/66 nur 59,$_1$ Gr. pr. preuß. Scheffel; (Engel, Zeitschrift des Königl. preuß. statistischen Büreaus 1866).

Eine Steigerung der Production in den letzten 12 Jahren ist sehr wahrscheinlich; einmal in Folge von Bodenmeliorationen und einer rationellern Düngung, dann aber auch in Folge einer richtigern Pflanzenauswahl und des Anbaus von ertragsreichen Futtergewächsen (Runkeln).

Die Steigerung der Bodenproduction kann jedoch, zumal natürlich gleichzeitig auch die Productionskosten erheblich gestiegen sein müssen, auf keinen Fall eine so bedeutende sein, wie die Steigerung der Pachtpreise erwarten läßt; Hofspiegelberg z. B. von 100 auf 221.

Eine erhebliche Mehrerzeugung von thierischen Producten ist, — wenn Aenderungen in den Wirthschaftssystemen nicht stattgefunden haben — kaum anzunehmen; zudem hält man bekanntlich die Verwerthung der Bodenproducte durch die Viehhaltung durchschnittlich für so wenig einträglich, daß man den Satz aufgestellt hat, die Viehhaltung sei ein nothwendiges Uebel; namentlich ältere Landwirthe halten noch an diesem Satze fest und sind selten geneigt, die Production thierischer Producte auf Kosten des Anbaus verkäuflicher Feldfrüchte zu steigern.

Diese allgemeine Betrachtung führt uns also zu der Annahme, daß eine erhebliche Steigerung des Reinertrags schwerlich stattgefunden hat.

Fassen wir nun ein bestimmtes Gut ins Auge, um zu sehen, ob in einem einzelnen Falle der Reinertrag in den letzten 12 Jahren gestiegen ist.

Die folgende Tabelle enthält aus der Wirthschaft, deren Ergebnisse uns vorliegen, die jährlichen Erträge von Weizen und Roggen, die Durchschnittspreise der wichtigsten landwirthschaftlichen Producte in den letzten 24 Jahren, endlich die Productionskosten pr. Morgen in den Jahren 1844, 1855 und 1865; die Durchschnittspreise für Weizen und Roggen sind in der Art ermittelt, daß die Geldeinnahme des ganzen Jahres für Weizen und Roggen dividirt ist durch die Anzahl der verkauften Scheffel; die Durchschnittspreise für Fleisch sind berechnet aus den amtlichen monatlichen Notirungen des Absatzortes.

Ernten und Preise der wichtigsten landwirthschaftlichen Producte in den Jahren de 1. Juli 1844—56 und 1856—68 in der Wirthschaft N. N. Marktort N.

Jahr.	Ernte pr. Morgen.		Durchschnittspreise des Jahres.								Baare[2]) Productionskosten pr. Morgen
	Weizen Schffl.	Roggen Schffl.	Weizen pr. Scheffel. Rp.	Roggen pr. Scheffel. Rp.	Rindfleisch pr. Pfd.[1]) gGr.	Kalbfleisch pr. Pfd. gGr.	Hammelfleisch pr. Pfd. gGr.	Schweinefleisch pr. Pfd. gGr.	Milch pr. Quart gGr.	Wolle pr. Ctr. Rp.	Rp.
1844	8,4	9,3	1,85	1,44	3,60	1,81	2,55	3,41	0,90	56,25	5,9
1845	8,7	11,3	2,53	2,04	3,58	1,60	2,39	3,20	0,90	66,25	
1846	7,5	7,7	3,51	3,40	3,68	1,52	2,41	3,64	1,16	51,25	
1847	10,0	10,8	2,16	1,65	4,37	2,02	2,75	4,70	1,12	55,0	
1848	10,5	10,1	2,03	1,07	4,01	1,87	2,55	3,83	0,90	35,0	
1849	8,2	10,3	1,89	1,05	3,40	1,58	2,32	3,20	0,90	55,0	
1850	8,2	(5,2)	1,98	1,52	3,00	1,66	2,00	3,00	1,00	57,5	
1851	7,1	7,7	2,36	2,38	3,00	1,50	2,17	3,17	1,08	55,0	
1852	10,3	9,4	2,35	1,93	3,00	1,67	2,47	3,83	1,00	60,0	
1853	8,4	9,1	3,75	3,02	3,10	1,75	2,50	4,14	1,14	65,0	
1854	10,1	10,8	3,47	2,92	3,50	1,90	2,84	4,94	1,16	60,0	
1855	8,6	8,0	3,98	3,19	3,41	1,95	2,81	4,66	1,16	67,5	7,6
Durchschnitt	8,8	9,5	2,65	2,13	3,47	1,74	2,48	3,81	1,036	56,98	
1856	8,4	9,5	2,98	2,07	3,62	1,83	2,81	4,75	1,16	70,0	
1857	10,0	10,1	2,48	2,00	3,60	1,83	2,88	4,75	1,41	72,5	
1858	6,8	10,6	2,96	2,01	3,89	2,02	3,10	4,75	1,41	65,0	
1859	8,2	6,9	2,71	2,35	4,15	2,16	2,96	4,02	1,25	51,0	
1860	8,0	9,7	3,01	1,91	3,89	1,91	3,06	4,41	1,17	73,0	
1861	8,0	8,8	3,04	2,39	3,91	2,41	3,30	4,75	1,33	67,5	
1862	10,4	8,4	3,07	2,24	3,96	2,10	3,31	4,75	1,25	58,5	
1863	11,1	10,7	2,52	1,69	4,00	2,25	3,16	4,68	1,25	60,5	
1864	13,1	13,1	2,10	1,88	4,00	2,25	3,06	4,24	1,25	57,0	
1865	9,0	7,9	2,58	2,03	4,00	2,25	2,83	4,33	1,41	57,5	11,5
1866	9,6	7,7	3,24	2,52	4,60	2,58	3,36	4,75	1,41	50,0	
1867	6,4	6,0	4,05	2,65	4,80	2,75	3,68	5,39	1,41	61,0	
Durchschnitt	9,0	9,1	2,89	2,14	4,04	2,19	3,12	4,63	1,31	61,1	

1) Durchschnitt von Ochsen-, Kuh- und Rindfleisch.

2) Um die Veränderungen in den Productionskosten unabhängig von den Preisschwankungen der in der Wirthschaft producirten und zur Production wieder verbrauchten Naturalien erkennen zu können, sind nur die baaren Verwendungen zur Berechnung gezogen. Die Arbeitslöhne (Gesinde und Feldarbeiter) sind seit dem Jahre 1844 von 100 auf etwa 130 gestiegen.

Wir sehen aus dieser Zusammenstellung:

1) Der Ertrag von Weizen ist in der zweiten Pachtperiode wenig höher, als in der ersten; der Ertrag von Roggen ist in der zweiten Pachtperiode niedriger als in der ersten.
2) Der Durchschnittspreis des Weizens ist in den Jahren 1856 bis 1868 wenig höher, als in den Jahren 1844—56; der Durchschnittspreis für Roggen bleibt sich fast gleich.
3) Die Fleischpreise sind in den letzten 12 Jahren erheblich gestiegen.

Rindfleisch	.	von 100	auf	$116_{,4}$,
Kalbfleisch	.	„ 100	„	$125_{,8}$,
Hammelfleisch		„ 100	„	$125_{,8}$,
Schweinefleisch		„ 100	„	$121_{,5}$.

4) Der Durchschnittspreis für Milch ist gestiegen von 100 auf $126_{,4}$.
5) Der Durchschnittspreis für Wolle von 100 auf $107_{,2}$.
6) Die Productionskosten sind gestiegen von $5_{,9}$ Thlr. pr. Morgen im Jahre 1844, auf $11_{,5}$ Thlr. pr. Morgen im Jahre 1865, also von 100 auf 195; die Löhne von 100 auf 130.

Wenn man die Resultate dieser Rechnung überblickt, so kann man in Rücksicht auf die außerordentliche Steigerung der Productionskosten kaum bezweifeln, daß der durchschnittliche Reinertrag in der letzten Pachtperiode, wenn, wie vorausgesetzt, die Art der Bewirthschaftung unverändert geblieben ist, nicht erheblich höher war, als in der vorhergehenden Pachtperiode, daß daher die neuen Pachtpreise, wenn sie durch Veranschlagung wie früher festgestellt wären, nicht viel höher ausgefallen sein würden, wie die frühern.

Ist diese Annahme richtig, geben also die Zahlen der Tabelle einen Anhalt, wie sich ein veranschlagter Pachtzins zu einem durch Meistgebot ermittelten stellt, so führt dieselbe zu dem Schluße, daß entweder die durch Veranschlagung festgestellten Pachtpreise zu niedrig, oder die durch Meistgebot ermittelten zu hoch sind.

Wenn man die frühern Pachtanschläge prüft, so kann man zwar zugeben, daß die Arbeitsrente des Pächters vielleicht etwas reichlich bemessen worden ist; aber die Summen, welche dadurch, daß man die Pächter schlechter stellt, dem Pachtzinse zugeschlagen werden können, reichen bei weitem nicht hin, den Pachtzins so zu steigern, wie dies durch die neuesten Verpachtungen geschehen ist.

Wenn also die berechneten Pachtsummen zu niedrig wären, so könnte dies nur Folge einer unrichtigen Veranschlagung sein.

Es ist aber nicht der geringste Grund vorhanden, der es rechtfertigte, eine unrichtige Veranschlagung anzunehmen; vielmehr sind die Pachtveranschlagungen in Hannover stets auf ganz solider Basis, mit der größten Sorgfalt und Sachkenntniß ausgeführt.

Man hat der Berechnung sorgfältig ermittelte oder von tüchtigen Sachverständigen geschätzte Durchschnittserträge zu Grunde gelegt; man hat an jedem Orte die Durchschnittspreise für pflanzliche und thierische Producte ermittelt; man hat die Veranschlagung gegründet auf das vorhandene, oder landesübliche, oder unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse dem Pächter vorgeschriebene Wirthschaftssystem. Es ist ganz unzweifelhaft, daß die wirklichen Einnahmen der Pächter durchschnittlich vortrefflich übereingestimmt haben mit den veranschlagten Einnahmen; es ist gar nicht denkbar, daß die Pächter so abnorme Gewinne gemacht haben sollten, wie sie sich berechnen würden, wenn man annehmen wollte, daß der heutige Pachtzins damals der angemessene gewesen wäre.[1] Wir glauben annehmen zu müssen, daß der Pachtzins der fraglichen Domänen vor 12 Jahren vollkommen richtig berechnet ist; da der Reinertrag, dessen Höhe die Höhe des Pachtzinses bestimmt, seitdem nicht erheblich gestiegen sein kann, so würde man demnach zu schließen haben, daß der durch das Meistgebot ermittelte Pachtzins erheblich zu hoch wäre. Aber — man muß doch annehmen, daß die Landwirthe, welche auf eine Pachtung bieten, wissen, was sie thun; es ist möglich, daß hie und da einmal in der Hitze des Gefechts die angemessene Pachtsumme überschritten wird; es ist auch möglich, daß sich dieser oder jener geradezu verrechnet; es ist endlich möglich, daß einer oder der andere mit Bewußtsein einen Theil seines Vermögens opfert, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen; aber es ist doch undenkbar, daß bei jeder meistbietenden Verpachtung das Pachtgeld lediglich durch solche Umstände in die Höhe getrieben wird; bei jeder der neuverpachteten hannoverschen Domänen, ohne Ausnahme, ist aber das Pachtgeld außerordentlich gestiegen; man wird deshalb ganz unzweifelhaft annehmen müssen, daß diese Steigerung nicht zufällige, sondern ihre guten Gründe hat, daß die meistbietende Verpachtung in der That das Mittel gewesen ist, wenigstens bei einem Theile der Domänen das augenblicklich angemessene Pachtgeld festzustellen.

Wir befinden uns also in einem Dilemma; einerseits muß man zugeben, daß der vor 12 Jahren nach dem durchschnittlichen Reinertrage der vorhergegangenen Pachtperiode festgestellte Pachtzins ein angemessener war;

---

1) Der heutige Pachtzins beträgt für 14 Domänen rund 42,000 Thlr mehr, als vor 12 Jahren; die 14 Pächter hätten also zusammen in den letzten 12 Jahren einen Gewinn haben müssen von rund ½ Million Thlr.

andererseits läßt sich nicht behaupten, daß die heutige Steigerung des Pachtgeldes ungerechtfertigt sei, obwohl der durchschnittliche Reinertrag der betreffenden Domänen in den letzten 12 Jahren nicht erheblich gestiegen sein kann.

Dieser Widerspruch löst sich nur durch die Annahme: daß die Berechnung des Pachtgeldes von Seiten des Verpächters nach dem durchschnittlichen Reinertrage der vergangenen Pachtperiode vor 12 Jahren ein richtiges Resultat gab, heute aber ein unrichtiges Resultat giebt.

Der Reinertrag einer Wirthschaft ist abhängig von der Menge der jährlich erzeugten Bodenproducte und der Verwerthung derselben; die Verwerthung geschieht entweder direct, oder indirect durch Verwandlung der Bodenproducte in thierische Producte.

Die Art und Weise, wie die Production und Verwerthung in einer Wirthschaft betrieben wird, heißt ihr Wirthschaftssystem.

Es ist selbstverständlich, daß die Art des Wirthschaftssystems von großem Einflusse ist auf die Höhe des Reinertrags.

Wenn eine Graswirthschaft in eine Feldgraswirthschaft, die Dreifelderwirthschaft in eine reine Ackerwirthschaft umgewandelt wird; wenn die Fruchtfolge verändert, von der einen Frucht mehr, von der andern weniger gebaut wird; wenn man bei der Rindviehhaltung statt der Milchwirthschaft mit Aufzucht eine Milchwirthschaft mit Ankauf, oder eine Mastwirthschaft einführt; wenn man eine Wollschäferei in eine Fleischschäferei verwandelt; wenn man die Aufzucht aufgiebt und die Schafe ankäuft; wenn man die Hammel nicht mehr mager verkäuft, sondern sie mästet; wenn man Dünger und Futter in großen Mengen zukäuft, kurz wenn man irgend eine Veränderung des Wirthschaftssystems vornimmt, so ändert sich auch der Reinertrag.

Der Einfluß des Wirthschaftssystems auf den Reinertrag wird bei der Berechnung des Pachtgeldes in der Weise in Anschlag gebracht, daß der, welcher die Berechnung ausführt, entweder das bestehende Wirthschaftssystem zu Grunde legt, oder ein seiner Ansicht nach passendes Wirthschaftssystem substituirt.

Wenn der Pächter das Wirthschaftssystem, welches dem Pachtanschlage zu Grunde liegt, befolgt, oder befolgen muß, so kann der danach berechnete Reinertrag sich nur ändern in Folge einer Aenderung im Fruchtertrage, oder in den Preisen der landwirthschaftlichen Producte, oder in den Productions-Kosten; sind die Durchschnittszahlen einer vergangenen längern Periode der Berechnung zu Grunde gelegt, so ist die Wahrscheinlichkeit, daß der Reinertrag in der nächsten Pachtperiode steigt, nicht größer, als die Wahrscheinlichkeit, daß er sinkt; es ist deshalb

ohne Zweifel der auf Grund dieses Wirthschaftssystems berechnete Pachtzins — wenn sonst die Veranschlagung richtig ausgeführt ist — als der angemessene Pachtzins zu betrachten.

Bei der frühern Berechnung des Pachtzinses für die hannoverschen Domänen wurde entweder das bestehende, oder ein contractlich bestimmtes Wirthschaftssystem zu Grunde gelegt; der Pächter durfte dasselbe ohne Genehmigung des Verpächters nicht verändern;[1] es ist klar, daß der auf Grund dieses Wirthschaftssystems berechnete Pachtzins der nach Lage der Umstände angemessene war; daß ein höherer Gewinn, als der veranschlagte, von den Pächtern durchschnittlich nicht erzielt werden, ein höherer Pachtzins, als der berechnete, nicht gegeben werden konnte.

Aber selbst in dem Falle, daß es den Pachtbewerbern von damals gestattet gewesen wäre, das Wirthschaftssystem zu ändern — in der That hatten sie bei der liberalen Handhabung des Contractes in dieser Beziehung völlig freie Hand — dennoch stand die Veranschlagung auf ganz sichern Füßen deshalb, weil eine Veränderung des Wirthschaftssystems von den damaligen Pachtbewerbern nicht zu erwarten war; denn abgesehen davon, daß in der Regel die alten Pächter wieder pachteten, hielten die meisten der damaligen Pachtbewerber Veränderungen des Wirthschaftssystems nicht für zweckmäßig, sondern vielmehr für bedenklich, gefährlich; sie waren der Meinung, daß ein Wirthschaftssystem eine stabile, schwerveränderliche Einrichtung, daß es „Schwindel" sei, und Verluste zur Folge habe, wenn man ein Wirthschaftssystem nicht consequent beibehalte.

Die Berechnung des Pachtzinses von Seiten des Verpächters mußte also vor 12 Jahren bei den hannoverschen Domänen ein richtiges Resultat geben, weil das Wirthschaftssystem, nach welchem der Reinertrag ermittelt wurde, keine Veränderung erlitt.

Wenn nun aber die Einrichtung des Wirthschaftssystems ganz den Pächtern überlassen wird, und Aussicht vorhanden ist, daß die Pächter von ihrer Freiheit Gebrauch machen, so ist damit dem Verpächter die Grundlage für die Berechnung des Reinertrags vollständig entzogen; denn das Wirthschaftssystem, welches der Verpächter seinem Anschlage zu Grunde legt, ist dann nicht dasjenige, welches der Pächter befolgt, sondern ein fingirtes; der Reinertrag, welchen der Verpächter herausrechnet, und welcher maßgebend ist für die Höhe des Pachtzinses, ist ein anderer als der, welchen der Pächter gewinnt.

Der durchschnittliche Reinertrag der vergangenen Pachtperiode ist nicht mehr der einzige Maßstab für den Pachtzins der folgenden Periode; denn der Reinertrag ist jetzt nicht mehr abhängig allein vom Fruchtertrage,

1) Hannover § 16 No. 2.

den Preisen der Producte und den Productionskosten, sondern außerdem von Einflüssen, welche der Verpächter nicht in Anschlag bringen kann; nämlich von den Ansichten, dem Willen, der Intelligenz des Pächters; von der Art und Weise, wie dieser den Betrieb organisirt, das Wirthschaftssystem einrichtet.

Der Verpächter wird daher den Pachtzins entweder zu hoch, oder zu niedrig festsetzen; zu hoch in der Regel dann, wenn er den Anschlag gründet auf ein von ihm fingirtes Wirthschafts-System, während der Pächter das bestehende beibehält; zu niedrig, wenn er den Anschlag gründet auf das bestehende Wirthschaftssystem, während der Pächter dasselbe verändert. Der angemessene Pachtzins kann unter diesen Umständen nur von dem Pächter selbst ermittelt werden; man kann von einem absolut angemessenen Pachtzins nicht mehr sprechen, dieselbe Pachtsumme kann für den einen Pächter angemessen sein, für den andern nicht.

Der Fall, wo die Berechnung des Pachtzinses durch den Verpächter ein unrichtiges, und zwar diesmal ein zu niedriges Facit ergeben haben würde, liegt vor bei der Neuverpachtung der hannoverschen Domänen. Der neue Contrakt schreibt kein Wirthschaftssystem vor; er läßt dem Pächter in dieser Beziehung freie Hand; es ist dem Pächter also die Möglichkeit gewährt, durch die Einrichtung des Wirthschaftssystems nach seinem Sinne den Reinertrag zu beeinflussen, zu steigern; er vermag ein höheres Pachtgeld, als das nach dem landesüblichen Wirthschaftssystem berechnete zu geben, weil er in seiner wirthschaftlichen Thätigkeit, in der Entfaltung seiner Kräfte und Fähigkeiten in keiner Weise beschränkt ist; um wie viel er mehr zu geben vermag, das ist nicht der Verpächter, sondern nur er selbst im Stande zu schätzen. [1]

Der Verpächter ist um so weniger in der Lage, den angemessenen Pachtzins zu berechnen, als ihm in den jüngern Pachtbewerbern Landwirthe gegenüber stehen, welche eine Aenderung des Wirthschaftssystems leichter beschließen, als die frühern Pachtbewerber, weil sie sich nicht durch Gewohnheit gebunden fühlen, nicht lange gehegte Vorstellungen und Anschauungen in sich zu bekämpfen und zu besiegen brauchen, um neuen Ideen Platz zu machen; weil sie endlich die wissenschaftlichen Kenntnisse haben erwerben können, welche sie befähigen, den Betrieb rationeller, und damit rentabeler zu organisiren.

Fassen wir das Resultat unserer Untersuchung über die Ermittelung des Pachtzinses zusammen, so ist es dies:

---

1) Wie verschieden jeder den Einfluß einer Aenderung des Wirthschaftssystems auf den Reinertrag schätzt, zeigen die Differenzen in den Zahlen der letzten Rubrik der aufgestellten Tabelle.

Die Feststellung des angemessenen Pachtzinses durch Berechnung von Seiten des Verpächters ist ausführbar:

1) In allen Ländern, deren Cultur noch nicht auf so hoher Stufe steht, daß der schablonenmäßige Wirthschaftsbetrieb verlassen werden kann; wo also die Einrichtung des Wirthschaftssystems nicht abhängt von unberechenbaren individuellen Neigungen und Fähigkeiten der Pächter, sondern der Betrieb ein gegebener, stabiler, landesüblicher ist.
2) In Ländern hochentwickelter Cultur dann, wenn:
   a) das dem Pachtanschlage zu Grunde liegende Wirthschaftssystem contractlich eingehalten werden muß, oder
   b) das dem Pachtanschlage zu Grunde liegende Wirthschaftssystem thatsächlich eingehalten wird.

Wo diese Voraussetzungen nicht vorhanden sind, ist eine Berechnung des angemessenen Pachtzinses durch den Verpächter nicht ausführbar.

Es bleibt also für diesen Fall, wenn man von der Vereinbarung des Pachtzinses, da diese eine willkürliche Festsetzung ist, absieht — nur die meistbietende Verpachtung übrig.

Es läßt sich nicht leugnen, daß auch diese ihre Mängel hat; daß in vielen Fällen der angemessene Pachtzins durch dieselbe nicht festgestellt wird, weil es vorkommen kann, daß Pachtbewerber sich selbst zu hoch taxiren, die Erfolge einer Veränderung des Wirthschaftssystems überschätzen; principiell aber kann die Frage, wie der angemessene Pachtzins zu ermitteln ist, nicht anders entschieden werden, wie geschehen.

Wie das Verfahren geregelt sein muß, um zu richtigen Resultaten zu führen (Submission, Auswahl), darauf einzugehen, haben wir hier keine Veranlassung. —

Die contractliche Bestimmung über den Pachtzins hat auch über die Zahlungsmodalitäten Festsetzungen zu enthalten.[1] Es ist zweckmäßig und vereinfacht die gegenseitigen Berechnungen, wenn bestimmt wird, daß vorkommende Veränderungen der Pachtsumme (z. B. in Folge von Bestandesveränderungen) nur bei der am Ende eines jeden Pachtjahres erfolgenden Ratenzahlung in Rechnung gestellt und berichtigt werden sollen.[1]

C. Nachlaß am Pachtzinse.

Zu den Verbindlichkeiten, welche ein Verpächter in Bezug auf die verpachtete Sache hat, gehört nach den bestehenden Rechts-Vorschriften die Pflicht, gewisse Verluste, welche die Nutzung beeinträchtigen, mit zu tragen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 8.

Bei der Verpachtung der unbeweglichen Bestandtheile eines Gutes besteht diese Verbindlichkeit in der Pflicht: in gewissen Fällen Nachlaß am Pachtzinse zu gewähren.

Nach gemeinem Rechte muß sich der Verpächter von dem ausbedungenen Pachtpreise dann einen Abzug gefallen lassen, wenn die Früchte des Bodens durch einen außergewöhnlichen Zufall vor ihrer Perception erheblich geschmälert werden, und dieser Verlust nicht durch höhere Erträge in andern Jahren gedeckt wird; der Abzug beträgt so viel, als der wirkliche Durchschnittsertrag der Pachtperiode — in Folge ungewöhnlicher Unglücksfälle — unter dem allgemeinen Durchschnittsertrage zurückgeblieben ist.[1]

Wenn der Anspruch auf Remission begründet sein soll, so muß:[2]

1) der Schaden durch einen ungewöhnlichen Zufall entstanden sein;
2) er muß bedeutend sein;
3) er muß die Früchte vor ihrer Perception betroffen haben.[3]
4) Der Schaden berechtigt nur insoweit zur Forderung einer Remission, als er nicht durch den höhern Ertrag anderer Jahre gedeckt wird.

Das preußische Landrecht enthält über die Frage, in welchen Fällen der Pächter Remission zu fordern hat und über die Ausmittelung des zu remittirenden Betrages sehr ausführliche Vorschriften.[4]

Im allgemeinen wird bestimmt, daß der Pächter einen Nachlaß am Pachtzinse fordern kann, wenn der Ertrag des Gutes im laufenden Wirthschaftsjahre durch außerordentliche Unglücksfälle so beträchtlich vermindert worden ist, daß der (nach bestimmten Vorschriften zu berechnende) Reinertrag des Gutes geringer ist, als der Pachtzins. Wenn der Pächter eine solche Differenz durch „eine vollständige, mit hinlänglichen Beweisen versehene Administrationsrechnung“ nachweist, so ist der Verpächter „verbunden, das, was am Pachtzinse fehlt, zu erlassen.“

Dieser allgemeine Grundsatz unterscheidet sich von dem des gemeinen Rechts wesentlich dadurch, daß danach höhere Erträge anderer Jahre nicht zur Berechnung gezogen werden, also jeder ungewöhnlich hohe Gewinn allein dem Pächter zu Gute kommt, jeder ungewöhnliche Verlust aber den Verpächter mittrifft.

---

1) Ubbelohde, Die gemeinrechtliche Lehre von der Remission des Pachtpreises im Journal für Landwirthschaft von Henneberg, Jahrg. 1861 S. 140.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. § 22.

3) Ubbelohde, S. 143: Der Pächter hat einen Remissionsanspruch für Beschädigung der Ernte bis zu dem Augenblicke, in welchem die Früchte nach landwirthschaftlichen Grundsätzen vom Felde abgeführt werden müssen.

4) Preuß. Landr. Tit. XXI. § 478 — 530.

Für besondere Unglücksfälle bestimmt das preußische Landrecht das folgende:

1) bei Mißwachs kann der Pächter Remission fordern, wenn „er von der beschädigten Getreidesorte nicht so viel gewonnen hat, als zur Saat für das folgende Wirthschaftsjahr und zur Wirthschaftsnothdurft bis zur nächsten Ernte erforderlich ist;“ soviel als hierzu fehlt, ist der Verpächter am Pachtzinse zu erlassen schuldig;
2) bei Viehsterben, wenn dadurch der Reinertrag des Gutes im laufenden Jahre so beträchtlich vermindert wird, daß er weniger beträgt, wie der Pachtzins; die Differenz, welche der Pächter glaubhaft nachweisen muß, ist ihm am Pachtzinse zu erlassen;
3) bei Brandschäden, welche ohne Schuld des Pächters entstanden sind, kann derselbe entweder unter Anwendung des allgemeinen Grundsatzes Remission fordern, oder nur für das verbrannte Getreide, wenn er nachweist, daß „nicht so viel davon, als zur Saat und Wirthschaft bis zur nächsten Ernte erfordert wird, übrig geblieben sei.“

Die Bestimmungen des Code Nap.[1] weichen im wesentlichen von den Grundsätzen des gemeinen Rechtes nicht ab, es wird nur die Größe des Verlustes, welche den Anspruch auf Remission begründen soll, bestimmt präcisirt; der Pächter soll erst dann berechtigt sein, Remission zu fordern, wenn mindestens die Hälfte einer Ernte durch Zufall zu Grunde gegangen ist, und wenn er durch höhere Erträge in andern Jahren für diesen Verlust nicht entschädigt ist; die definitive Nachlaßberechnung findet deshalb erst am Ende der Pachtzeit statt, im Laufe der Pachtzeit kann der Richter nur vorläufig den Pächter von der Zahlung eines Theils des Pachtzinses dispensiren.

In den bestehenden Pachtverträgen muß der Pächter mit wenigen Ausnahmen auf jeden Erlaß am Pachtzinse verzichten.

Die Ausnahmen sind:

1) Oesterreich:[2] „Der Pächter hat nur dann das Recht, einen Pachtzinsnachlaß anzusprechen, wenn zufolge der gesetzlichen Bestimmungen von den Behörden den Grundbesitzern ein Steuernachlaß bewilligt wird.“
2) Baden:[3] „Nur wenn durch Hagelschlag, Ueberschwemmung, Mäusefraß, Engerlinge, Kartoffelfäule oder Kriegsschaden wenigstens $^1/_4$ der Früchte vor begonnener Ernte zu Grunde geht, wird dem Päch-

1) Code Nap. Art. 1769 u. f. f.
2) Oesterreich § 14.
3) Baden § 26.

ter ein Nachlaß am Pachtzinse durch Abrechnung an demselben in der Weise bewilligt, daß sich der Nachlaß zum Pachtzins wie der Verlust zu dem zu erwarten gewesenen Ertrag verhält."

3) Würtemberg:[1] Pachtnachlässe werden nur im Falle einer feindlichen Fouragirung oder eines Hagelschadens gewährt.

Um die Frage zu entscheiden, ob ein Nachlaß am Pachtgelde gerechtfertigt ist, sehen wir davon ab, daß eintretenden Falls die Ermittelung des angemessenen Nachlasses praktisch fast unüberwindliche Schwierigkeiten bietet, um vor allen Dingen darüber klar zu werden, ob und wie weit die Billigkeit eine Remission fordert.

Ein Pachtzinserlaß kommt nur bei wenigen Pachtgeschäften vor; vorzugsweise bei der Verpachtung von Landgütern; nach preußischem Landrecht auch bei der Verpachtung von Fischteichen (Ueberschwemmung 2c.) und von Wassermühlen, wenn durch ungewöhnlichen Mangel oder Ueberfluß von Wasser die Mühle eine gewisse Zeit stille stehen muß.[2]

Der Pächter einer andern industriellen Anlage, einer Brennerei z. B., oder einer Brauerei hat bei eintretenden außergewöhnlichen Unglücksfällen — wenn z. B. eine Handelscrisis unverschuldete Verluste herbeiführt, oder in Folge eines milden Winters das erforderliche Eis nicht beschafft werden kann — keinen Anspruch auf Remission des Pachtzinses; der Pächter eines Landguts aber hält es für billig, daß ihm bei ungewöhnlichen Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag schmälern, ein Theil seiner Pacht erlassen wird, und mit ihm stimmen die römischen Juristen und die Gesetzgeber der neuern Zeit überein.

Woher diese Verschiedenheit?

Der Pächter eines Landguts kann seinen Anspruch folgendermaßen deduciren:

Der Pachtzins, welcher für ein Gut gegeben wird, richtet sich nach dem Reinertrage desselben; der Reinertrag eines Gutes ist abhängig von dem Fruchtertrage des Bodens, welcher theils direct durch Verkauf, theils durch Verwendung zur Erzeugung thierischer Producte verwerthet wird. Der Pächter muß also eine gewisse Garantie haben, daß der Fruchtertrag, welcher bei der Ermittelung des Pachtzinses vorausgesetzt ist, auch erfolgt; diese Garantie erhält er dadurch, daß der Reinertragsberechnung der Durchschnittsfruchtertrag einer Reihe früherer Jahre zu Grunde gelegt wird; indem man dies thut, zieht man also bei der Fixirung des Pachtzinses alle berechenbaren Unglücksfälle in Rechnung; außergewöhnliche Unglücksfälle können aber, eben weil sie außergewöhnliche sind, nicht in Rechnung gezogen werden,

---

1) Hoffmann, Das Würtembergische Finanzrecht, 1847 Bd. I. S. 243.
2) Tit. XXI. § 531 u. f. f.

denn sie müssen bei der Ermittelung des Durchschnittsertrages früherer Jahre außer Rücksicht bleiben. Wenn man nun zugeben muß, daß Unglücksfälle überhaupt auf die Ermittelung des Pachtzinses von Einfluß sind, so folgt daraus, daß diejenigen Unglücksfälle, deren Einfluß auf den Reinertrag im voraus nicht berechnet werden kann, erst dann in Rechnung gezogen werden können, wenn sie eintreten.

Die Remission des Pachtzinses ist sonach nichts anderes, als eine Rechnungsform für die Berücksichtigung des Einflusses derjenigen Unglücksfälle auf den Reinertrag — und damit auf den Pachtzins — deren Einfluß sich im voraus nicht berechnen läßt.

Es drängt sich nun zunächst die Frage auf, kann der Pächter industrieller Anlagen nicht aus denselben Gründen eine Remission des Pachtzinses beanspruchen?

Gewiß, wenn sich nachweisen läßt:

1) daß der Pachtzins nach dem Reinertrage ermittelt ist;
2) der Reinertrag abhängig ist von einer bestimmten Voraussetzung;
3) der Wegfall dieser Voraussetzung durch unberechenbare Unglücksfälle möglich ist, gegen welche sich der Pächter nicht schützen kann.

Wenn der Pächter einer Wassermühle also z. B. als Pachtzins nicht nur die Zinsen des Capitals zahlt, welches der Verpächter in der Anlage stecken hat, sondern der Pachtzins ermittelt wird nach dem durchschnittlichen Reinertrage der Mühle, so scheint es, da dieser Reinertrag abhängig ist von der vorhandenen Wasserkraft, völlig gerechtfertigt, wenn der Verpächter garantirt, daß die überlassene Wasserkraft dem Pächter dauernd zur Disposition bleibt; diese Garantie erhält der Pächter einmal dadurch, daß der Pachtzins für die Mühle ermittelt wird nach der durchschnittlichen Größe der Wasserkraft; — ebenso wie der Pachtzins für Land nach dem durchschnittlichen Fruchtertrage; — sodann dadurch, daß bei außergewöhnlichen Unglücksfällen, z. B. einem unverschuldeten Dammbruche, Nachlaß am Pachtzinse gewährt wird; denn da bei der Ermittelung der durchschnittlichen Größe der Kraft die gewöhnlichen Unglücksfälle — z. B. Verringerung der Wassermenge im Sommer — von selbst in Rechnung kommen, die außergewöhnlichen aber, welche die Kraft vermindern, nicht im voraus berücksichtigt werden können, so müssen diese dann in Rücksicht gezogen werden, wenn sie eintreten.

Wird eine Brauerei mit Eiskeller verpachtet, und der Pächter zahlt als Pachtzins nur die landesüblichen Zinsen des Anlagecapitals der Brauerei, so ist kein Grund vorhanden, bei Unglücksfällen — wenn es z. B. in einem Winter nicht friert, und daher kein Eis beschafft werden kann — Remission zu gewähren; denn wenn auch der Reinertrag der Brauerei zum

Theil abhängig ist von der Voraussetzung, daß Eis beschafft werden kann, und der Wegfall dieser Voraussetzung durch Unglücksfälle möglich ist, so ist doch der Pachtzins nicht auf Grund dieser Voraussetzung nach dem durchschnittlichen Reinertrage der Brauerei, sondern lediglich nach dem Geldaufwande des Verpächters für die Anlage der Brauerei ermittelt.

Aber auch dann, wenn der Pächter einer Brauerei im Pachtzinse *mehr* zahlt, als nur die landesüblichen Zinsen des Anlagecapitals, kann man eine Remission des Pachtzinses nicht berechtigt finden; denn dieses *Mehr* kann nur eine Vergütung sein für die *Gunst der Lage*; der höhere Pachtzins wird zwar gegeben in der Hoffnung auf einen hohen Reinertrag, vielleicht auf Grund des früheren Reinertrags; der Reinertrag ist abhängig von der Voraussetzung einer günstigen Lage; aber der Wegfall dieser Voraussetzung durch Unglücksfälle ist nicht denkbar.

Würde nun aber dem Pächter beispielsweise ein Teich mitverpachtet, und er *contractlich* verpflichtet, seinen Bedarf an Eis *nur diesem Teiche* zu entnehmen, so würde dadurch *künstlich* eine Voraussetzung geschaffen, für deren Vorhandenbleiben der Verpächter garantiren müßte; denn der Reinertrag der Brauerei wäre damit abhängig gemacht von der Voraussetzung, daß der Teich jährlich eine gewisse Quantität Eis liefert; der Wegfall dieser Voraussetzung durch unberechenbare Unglücksfälle — z. B. durch Versiechen der Quelle — ist möglich; tritt ein solcher Unglücksfall ein, so muß der Pächter entweder von seiner Verpflichtung entbunden, oder es muß ihm Nachlaß am Pachtzinse gewährt werden.

Wir haben die Voraussetzungen, unter denen die Remission des Pachtzinses *billig* erscheint, abgeleitet aus den Gründen, mit welchen der Pächter eines Landgutes seinen Anspruch auf Pachterlaß rechtfertigen kann; wir haben aber noch nicht untersucht, ob und wie weit diese Voraussetzungen in der That bei dem landwirthschaftlichen Gewerbe zutreffen.

Der landwirthschaftliche Betrieb in Deutschland hat in den letzten Decennien so tiefgreifende Veränderungen erfahren, daß wir uns diese Veränderungen zunächst kurz vor Augen führen müssen, um beurtheilen zu können, ob dieselben von Einfluß sind auf die Entscheidung der vorliegenden Frage.

Kein Gewerbe hat je so in Fesseln gelegen, wie die Landwirthschaft; der landwirthschaftliche Betrieb alter Zeit hat sich gebildet im engsten Anschlusse an die klimatischen und Bodenverhältnisse jeder Gegend; ein Einfluß der Absatzverhältnisse zeigte sich im Binnenlande nur in den Unterschieden der Lage zu den größern Städten.

„Die landübliche Wirthschaft, sagt *Thünen*[1] im Anfange dieses Jahrhunderts, ist nicht das Product eines durchgreifenden, alle Verhältnisse

---

1) v. *Thünen*, isolirter Staat, 2te Aufl. Bd. I. S. 334.

überschauenden Gedankens, sondern das Werk mehrerer Geschlechter und Jahrhunderte; durch langsame aber stete Verbesserungen, durch das Bemühen, dieselben den Zeit- und Ortsverhältnissen immer mehr anzupassen, ist sie das geworden, was sie jetzt ist."

Aber nicht nur die lokalen Boden- und klimatischen Verhältnisse bildeten die Schranken für die Einrichtung des Betriebes; sondern weit mehr noch war er beschränkt durch die rechtlichen und socialen Zustände. Der Flurzwang, die Dienstbarkeiten, Reallasten und Frohnen hinderten vollständig jede freie Bewegung des Wirthschafters, unterdrückten jeden Gedanken an eine andere, als landesübliche Einrichtung des Betriebes.

Der Wirthschafter war gebunden — wie das Pferd am Göpel; jahraus jahrein bewegte er sich in demselben Kreise.

Mit dem Aufleben der wissenschaftlichen Forschung auf dem Gebiete der Landwirthschaft im Anfange dieses Jahrhunderts wurde dieser Kreis etwas weiter; die Fessel, welche den Landwirth zwang, dauernd in demselben Kreise zu gehen, wurde etwas lockerer, — aber sie blieb; der Landwirth lernte besser zu cultiviren, besseres Vieh zu züchten; er lernte den Boden entwässern, er lernte neue Gewächse kennen, eine bessere Fruchtfolge; er vermochte dem Boden höhere Erträge abzugewinnen; aber diese Verbesserungen der Cultur waren nur Verbesserungen seiner Lage innerhalb des alten Kreises; sie ebneten seine Bahn, sie machten seinen Weg bequemer, die Richtung des Weges aber blieb dieselbe, d. h. die Wirthschaften einer bestimmten Gegend unterschieden sich im wesentlichen nur durch bessere oder schlechtere Führung; das leitende Princip aber war in allen Wirthschaften derselben Gegend dasselbe.

Während diese Verbesserungen des landwirthschaftlichen Betriebes sich langsam entwickelten, vollzog sich in Deutschland in den socialen und den merkantilen Verhältnissen eine großartige Umwandlung; die Gesetzgebung schaffte die Hindernisse hinweg, welche einer wirthschaftlich freien Verfügung über den Grund und Boden entgegenstanden; die Dienstbarkeiten, die Frohnen und die Reallasten wurden durch Ablösung beseitigt; der Flurzwang wurde durch Separation abgeschafft; die wirthschaftlichen Mißstände einer zerstückelten Feldlage durch Consolidation entfernt; zugleich gestaltete die Verwendung der Dampfkraft zum Transport die Verkehrsbeziehungen der Menschen vollständig um; in kurzer Zeit hat sich ein immer dichter werdendes Bahnnetz über die Länder der Erde ausgespannt; die Dampfschifffahrt rückt die fernsten Weltgegenden aneinander; der Handel hat eine so riesenhafte Ausdehnung gewonnen, daß für den Absatz verkäuflicher Producte kaum noch Schranken existiren.

Der menschliche Geist hat sich die Kräfte der Natur unterthänig gemacht; er hat auch Mittel gefunden, den einzelnen Menschen helfend zu

unterstützen im Kampfe gegen rohe Naturgewalten; jeder vermag seine Habe sicher zu stellen gegen die vernichtenden Wirkungen des Feuers; der Landwirth im besondern vermag sich zu schützen gegen die Verluste durch Hagelschlag und Viehsterben, durch Naturereignisse, denen sein Vorfahr machtlos gegenüberstand.

Wenn auch noch nicht in allen Gegenden Deutschlands die rechtlichen und socialen Hindernisse der Cultur beseitigt sind, wenn auch die Absatzverhältnisse sich nicht für alle Gegenden gleich günstig gestaltet haben, — dennoch läßt sich schon heute ein mächtiger Umschwung in der Art und Weise des landwirthschaftlichen Betriebs wahrnehmen.

Die moderne Wirthschaft ist in der That „das Product eines durchgreifenden, alle Verhältnisse überschauenden Gedankens."

Klima und Boden entscheiden zwar, wie sich von selbst versteht, auch heute noch über die Wahl der zu cultivirenden Pflanzen; aber über die Anbauverhältnisse, über die Form der Bodenbenutzung — Acker, Wiese, Weide — und über die Art der Verwerthung der Erzeugnisse entscheiden nicht mehr, wie früher, rein lokale Verhältnisse, sondern darüber entscheidet der Wille des Wirthschafters.

Während in einer Gegend mit ähnlichen Bodenverhältnissen früher jede Wirthschaft der andern ähnlich sah, kann man heute in derselben Gegend in jeder intelligent geleiteten Wirthschaft eine wesentlich andere, — so zu sagen — individuelle Organisation antreffen.

Der eine baut vorzugsweise Körnerfrüchte, der andere Futtergewächse, der dritte Handelsgewächse; hier wird das Rindvieh geweidet, dort grün, in einer dritten Wirthschaft dauernd trocken gefüttert; der eine züchtet Merinoschafe, der andere englische Schafe, ein anderer Rambouillets, ein vierter Kreuzungen verschiedener Art; der eine hält eine Zuchtschäferei, der andere eine Hammelschäferei; hier werden die Hammel mager verkauft, dort gemästet; der eine verkauft Butter und Käse; ein anderer verwerthet die Molkereiabfälle durch Schweinehaltung; in der einen Wirthschaft wird das Rindvieh aufgezogen, in einer andern zugekauft; hier werden Ochsen gemästet, dort wird Milchvieh gehalten u. s. w. und alle diese Modificationen sind nicht absolut bedingt durch Boden, Klima, nicht von selbst entstanden im Anschlusse an die lokalen Verhältnisse — sondern sind freie Einrichtungen des Wirthschafters, Schöpfungen seines Verstandes.

Suchen wir nun unter Berücksichtigung der Verschiedenheit der wirthschaftlichen Zustände von ehemals und jetzt die Frage zu entscheiden, ob die Argumentation des Landwirths für die Billigkeit eines Pachtzinserlasses bei Unglücksfällen richtig ist, oder nicht.

Der Landwirth glaubt auf Pachterlaß billiger Weise Anspruch zu haben, weil

1) der Pachtzins nach dem durchschnittlichen Reinertrage ermittelt wird,
2) der Reinertrag abhängig ist vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens,
3) der durchschnittliche Fruchtertrag durch unberechenbare Unglücksfälle vermindert werden kann, gegen welche sich der Pächter nicht zu schützen vermag.

Daß die Forderung des Landwirths berechtigt ist, wenn diese Voraussetzungen eintreffen, unterliegt keinem Zweifel; es frägt sich nur, ob sie in der That unter allen Verhältnissen vorhanden sind.

Der Pachtzins richtet sich nach dem durchschnittlichen Reinertrage; das ist richtig; sonst und jetzt; nicht die landesübliche Verzinsung des Kaufpreises, der für ein Gut gegeben ist, bestimmt die Höhe des Pachtzinses, sondern der Ertrag; Capitalwerth und Pachtzins können zwar in einer gewissen Beziehung zu einander stehen; aber der Capitalwerth bildet nicht die Grundlage für die Ermittelung des Pachtzinses.

Der durchschnittliche Reinertrag ist abhängig vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens.

Wir haben im Verlaufe unserer Untersuchung über die Ermittelung des Pachtzinses gesehen, daß der Reinertrag und damit der Pachtzins nach dem durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens sich berechnen läßt nur da und so lange die Wirthschaftsweise eine „landesübliche," stabile, so lange das Wirthschaftssystem eine Schablone ist, deren Aenderung durch die Verhältnisse verhindert wird.

Von dem Augenblicke an aber, wo diese Hindernisse hinweggeräumt sind, wo der Wille des Wirthschafters entscheidet über die Art des Wirthschaftssystems, von dem Augenblicke an lockert sich die Abhängigkeit des Reinertrags vom durchschnittlichen Fruchtertrage des Bodens; und je höher die Cultur steigt, um so deutlicher tritt es hervor, daß die Art und Weise, wie die Production eingerichtet, geleitet, und wie der Fruchtertrag des Bodens verwerthet wird, bedingend ist für die Höhe des Reinertrags, so daß zwei Güter mit demselben durchschnittlichen Fruchtertrage ganz verschiedene Reinerträge gewähren können, und eine Schmälerung des Fruchtertrags nicht unter allen Umständen auch eine Schmälerung des Reinertrags zur Folge haben muß.

Die zweite Voraussetzung trifft also nicht unter allen Umständen ein; eine Nothwendigkeit, dem Pächter einen durchschnittlichen Fruchtertrag des Bodens zu garantiren, ist nicht in allen Fällen anzuerkennen.

Ehe wir weitere Schlußfolgerungen ziehen, fassen wir noch den dritten Punkt ins Auge: kann der durchschnittliche Fruchtertrag durch unberechenbare Unglücksfälle vermindert werden, gegen welche sich der Pächter nicht zu schützen vermag?

Als unberechenbare Unglücksfälle werden in der Regel angesehen: außergewöhnliche Dürre, Frost, Hagelschlag, Mäusefraß, Insectenschaden, Pflanzenkrankheiten, Viehsterben, Brand, Ueberschwemmung, Kriegsschaden.

Von diesen Unglücksfällen sind es drei, welche sich ihrem Character nach wesentlich von den übrigen unterscheiden: Brand, außergewöhnliche Ueberschwemmungen[1] und Krieg; sie beeinträchtigen nämlich nicht, wie die übrigen, die Gewächse in ihrem Wachsthum oder ihrer Ausbildung, sie schmälern nicht den Fruchtertrag, sondern vernichten den vorhandenen oder zu erwartenden Ertrag zum Theil oder vollständig, und können zudem die Gebäude unbrauchbar, den Boden selbst ertragsunfähig machen oder die verpachtete Nutzung eine Zeit lang verhindern; sie können deshalb nicht zu denjenigen Unglücksfällen gerechnet werden, mit denen der Verpächter sich indirect lediglich durch einen Nachlaß am Pachtzinse abfinden kann; sondern sie treffen den Verpächter direct mit, und haben für beide Theile so erhebliche positive Leistungen im Gefolge, daß in Bezug auf diese Unglücksfälle im Pachtvertrage besondere Vereinbarungen erforderlich sind.

Von den übrigen Unglücksfällen sind diejenigen, welche als allgemeine Calamitäten auftreten — außergewöhnliche Witterungsverhältnisse — ebenfalls nicht als solche zu betrachten, für welche ein Nachlaß am Pachtzinse in Frage kommt, weil man annehmen muß, daß allgemeine Mißernten durch höhere Preise einigermaßen ausgeglichen werden.

Es bleiben also nur solche Unglücksfälle übrig, welche ein einzelnes Gut, oder einen einzelnen Landstrich treffen.

Man muß zugeben, daß bei der Schablonenwirthschaft der frühern Zeit dem Pächter kein Mittel zu Gebote stand, sich gegen derartige Unglücksfälle zu schützen, oder den Schaden wieder auszugleichen.

Wenn ein Hagelschlag einen Theil seiner Ernte vernichtet hatte, so konnte der Reinertrag dadurch so erheblich reducirt werden, daß die Ersparnisse der ganzen Pachtperiode verschlungen wurden; wenn der Klee durch Mäusefraß zerstört war, so mußte das Vieh hungern, oder ein Theil desselben zu Spottpreisen verkauft werden; wenn die Engerlinge die Früchte

---

1) Regelmäßige oder nach der Lage der Grundstücke öfter zu erwartende Ueberschwemmungen können selbstverständlich nicht zu den außergewöhnlichen Unglücksfällen gerechnet werden, weil bei der Normirung des Pachtzinses für Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, diese Gefahr in Rechnung gezogen werden kann und muß.

erheblich beschädigten, wenn die Kartoffelkrankheit den Ertrag dieser wichtigen Frucht auf die Hälfte reducirte: der Landwirth mußte sich die Verluste gefallen lassen, er konnte nichts dagegen thun; wenn eine Seuche das Vieh dahinraffte, so war dies nicht ein einmaliger Verlust, sondern ein Unglücksfall, welcher indirect den Fruchtertrag des Bodens vermindern konnte; denn das Vieh diente zur Beschaffung von Dünger; die beschränkten Verkehrsverhältnisse gestatteten nicht, geeignetes Vieh sofort wieder zu acquiriren, die Düngerproduction wurde vermindert, an den Fruchterträgen der nächsten Jahre waren die Folgen einer schwächern Düngung zu spüren.

Wie anders heute in der Wirthschaft eines Landes, dessen Cultur auf hoher Stufe steht. Wenn heute das Feld verhagelt, so ist der Wirthschafter selbst Schuld an seinem Verluste, denn er hätte die Früchte versichern können. Wenn heute der Klee durch Mäusefraß zerstört wird, so ist damit in einer intelligenten Wirthschaft nicht nothwendig eine Verminderung des Ertrages aus der Viehhaltung verbunden; man kann Futtermittel zukaufen, und es kann vorkommen, daß sich sogar in Folge dieses Zukaufs der Ertrag aus der Viehhaltung höher berechnet, als im Jahre vorher, wo der Klee gerathen war;[1] wird der Klee zur rechten Zeit umgebrochen, so kann durch den Anbau eines andern passenden Gewächses der Verlust vielleicht vollständig ausgeglichen, jedenfalls erheblich verringert werden.

Mehr und mehr lernt der Landwirth die Mittel kennen, die thierischen Feinde der Culturpflanzen zu bekämpfen, zu vernichten; die Wissenschaft hat ihm Aufklärung verschafft über die Krankheiten der Gewächse, sie sucht und findet die Wege, ihnen zu begegnen.

Heute kann das Viehcapital gegen außergewöhnlichen Verlust durch Viehsterben versichert werden;[2] aber wenn dies auch nicht geschehen, so ist doch heute der Verlust durch eine Seuche weit weniger fühlbar, als früher; denn er ist nur ein augenblicklicher Capitalverlust, wie er in jedem andern Geschäfte auch vorkommt; während früher ein solcher Verlust geringere Bodenerträge nach sich zog, beschränkt er sich heute auf eine bestimmte berechenbare Summe; der fehlende Dünger kann durch Zukauf geeigneter Düngemittel ersetzt werden und wenn der Stall gereinigt ist, so kann nach einigen Wochen ein ebenso werthvoller Stamm Vieh herbeigeschafft sein, als vorher vorhanden war; uns ist ein Fall bekannt, wo ein Wirthschafter in Folge

---

1) In einer dem Verfasser bekannten Wirthschaft wurde beispielsweise bei Ochsenmast durch eine Fütterung, welche aus 21 *ℓℓ.* Strohhecksel pr. 1000 *ℓℓ.* l. G. und übrigens aus zugekauften Futtermitteln bestand, ein höherer Gewinn erzielt, als durch Verwendung von mehr selbst erzeugten Futtermitteln.

2) In welcher Weise es möglich ist, die Versicherung von Vieh zum Vortheil für die Versicherten auszuführen vgl.: Statuten des Central-Vieh-Versicherungsvereins zu Nordhausen.

eines solchen Verlustes sein System der Rindviehhaltung änderte, und dadurch die Erträge der Rindviehhaltung dauernd erhöhte.

So hat es der Landwirth heute also in der Hand, einer Reihe von unberechenbaren Unglücksfällen, welche er früher geduldig tragen mußte, vorzubeugen, die Folgen anderer mehr oder weniger abzuwenden. —

Wir kommen zum Schluß.

Wir haben zugegeben, daß der Reinertrag die Grundlage ist für die Ermittelung des Pachtzinses; wir haben aber erkennen müssen, daß der Reinertrag absolut abhängig ist vom Fruchtertrage des Bodens nur in dem Falle, wenn die Verhältnisse nicht gestatten, daß der Einfluß der Persönlichkeit des Landwirths auf den Reinertrag sich geltend macht; daß also nur in diesem Falle die Billigkeit eine Remission des Pachtzinses bei Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag vermindern, fordert; wir haben endlich gesehen, daß der Landwirth gegen die Unglücksfälle, welche überhaupt in Betracht kommen, in Ländern mit hochentwickelter Cultur sich theils zu schützen, theils die Verluste, welche ihm durch dieselben entstehen, erheblich zu vermindern vermag.

Die Pachtremission ist also eine berechtigte Forderung des Pächters

1) in Ländern und Gegenden, deren Cultur noch zurück ist, deren Verkehrsverhältnisse unentwickelt sind;
2) in allen Fällen, wo der Pächter durch contractliche Cautelen verhindert wird, seine Persönlichkeit zur Geltung zu bringen, d. h. die Vortheile, welche ihm die heutige Culturentwickelung gewährt, nach seinem Willen auszunutzen.

Der letzte Punkt bedarf noch einer kurzen Erläuterung.

Wird z. B. der Pächter verhindert, an Stelle des durch Mäusefraß verloren gegangenen Klees eine Verkaufsfrucht zu bauen, so ist sein Verlust zum großen Theile eine Folge dieser Verhinderung; wird er gezwungen, ein bestimmtes Feldsystem einzuhalten, so ist er nicht im Stande, die Gunst der heutigen Verhältnisse auszunutzen; er muß Raps bauen — mag er auch noch so billig sein; er muß eine gewisse Menge Futter selbst erzeugen, wenn ihm auch das selbsterzeugte Futter theurer kommt, als die Futtermittel, welche er kaufen könnte; muß er sein Stroh unter jeder Bedingung in der Wirthschaft verbrauchen, so muß er es unter Umständen verfaulen lassen, während er einen erheblichen Gewinn aus dem Verkaufe — ohne allen Nachtheil für die Wirthschaft — ziehen könnte.

Contractliche Beschränkungen der freien Verfügung des Pächters haben zur Folge, daß er dadurch künstlich in eine Lage gebracht wird, ähnlich der, in welcher sich früher die Pächter in Folge der natürlichen Gebundenheit des Betriebes befanden; in eine Lage also, welche die Forderung einer

Pachtgeldremission bei unberechenbaren Unglücksfällen, welche den Fruchtertrag treffen, unbedingt rechtfertigt.

Wird aber der Wille des Pächters möglichst wenig beschränkt, so fordert die Billigkeit heute in den Ländern hochentwickelter Cultur einen Nachlaß am Pachtzinse nicht, weil — um die Gründe kurz zu wiederholen —

1) der Reinertrag einer modernen Wirthschaft nicht mehr allein abhängt vom Fruchtertrage des Bodens, also auch kein Grund vorhanden ist zu der Forderung, daß der Verpächter diesen Fruchtertrag garantiren müsse.
2) weil es dem Pächter möglich ist, durch intelligente Benutzung der Vortheile, welche ihm die heutige Culturentwickelung gewährt, erheblichen Verlusten vorzubeugen, eventuell sie auszugleichen.[1]

Den geltenden Rechtsvorschriften gegenüber ist im Pachtcontracte ausdrücklich zu bestimmen, daß der Pächter auf jeden Nachlaß am Pachtzinse verzichte.[2]

---

1) Zu einem ähnlichen Schlusse kommt auch Ubbelohde in seiner zweiten Abhandlung über die gemeinrechtliche Lehre von der Remission des Pachtzinses: Journal f. Landw. 1867 Seite 416; nur in einigen Punkten bin ich anderer Ansicht. — Um die Entstehung des Rechts auf Remission zu erklären, nimmt Ubbelohde an, daß die Pachtverträge, welche den classischen Juristen vorlagen (S. 438), den Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftungsweise durchaus an den Willen des Verpächters gebunden haben; ich glaube dies nicht; in ältern deutschen Pachtverträgen war es ganz sicher nicht der Fall; wesentliche Beschränkungen in dieser Beziehung kommen erst in neuern und neuesten Contracten vor; der Pächter war früher an den Willen des Verpächters contractlich weniger gebunden, als heute, aber er war gebunden durch die natürlichen äußern Verhältnisse, welche jede freie Bewegung hinderten; als natürliche Folge dieser natürlichen Gebundenheit entstand das Recht auf Remission; und noch heute muß die Remission des Pachtpreises als berechtigte Forderung des Pächters überall da anerkannt werden, wo die Culturentwickelung noch zurück ist, auch dann, wenn contractlich der Pächter ganz freie Hand hat; denn er kann seine Freiheit in diesem Falle nicht benutzen, um die Abhängigkeit des Reinertrags vom Fruchtertrage des Bodens zu vermindern.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 9.

II. Die gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten während der Pachtdauer.

In Rücksicht auf den Inhalt bestehender Pachtverträge bedarf es — leider — der Rechtfertigung, wenn wir als Inhalt des zweiten Theiles des Pachtcontracts die Feststellung der gegenseitigen Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten bezeichnen; wir hätten sagen müssen: Feststellung der Rechte des Verpächters und der Pflichten des Pächters; denn ein Recht mit Ausnahme des Rechts der „gemeingewöhnlichen Benutzung" der Pachtstücke, wird dem Pächter überhaupt in der Regel nicht eingeräumt; und das Recht der Benutzung wird größtentheis in einer Weise beschränkt, daß die Situation des Pächters — um das früher gebrauchte Gleichniß zu wiederholen — der Lage des Pferdes gleicht, das, fest an die Stange eines Göpels gespannt, genöthigt ist, dauernd in demselben Kreise herumzugehen.

Die Rechtlosigkeit des Pächters geht unter Umständen so weit, daß beispielsweise die Schlußbestimmung eines vorliegenden Privat-Contractes wörtlich lautet: „Insofern über die Fassung irgend einer Bedingung Streit „entstehen sollte, so wird in Zweifel der Sinn stets zu Gunsten des Ver„pächters interpretirt werden." —

Nur in einem Contracte haben wir eine Bestimmung mit der Ueberschrift: „Rechte des Pächters im Allgemeinen" gefunden;[1] wir können uns nicht versagen, diese Bestimmung wörtlich hierherzusetzen, um zu zeigen, was hier unter „Recht" verstanden wird; der Paragraph lautet: „der Pächter hat nur ein Recht auf landwirthschaftliche Benutzung derjenigen Bestandtheile des ihm verpachteten Guts, welche ausdrücklich als Gegenstand der Verpachtung bezeichnet werden, und darf sich demnach andere und namentlich solche Nutzungen, mit welchen eine Verminderung der Substanz verbunden ist nur dann und nur so weit aneignen, als ihm dies ausdrücklich nachgelassen ist."

Wäre es nicht richtiger gewesen, wenn die Ueberschrift dieses Paragraphen gelautet hätte: „Pflichten des Pächters im Allgemeinen?"

---

1) Gotha § 11.

Wir meinen also, auch der Pächter hat Rechte, und wir werden sie demnächst einzeln kennen lernen; sie entspringen aus dem natürlichen Grundsatze, daß er die Befugniß haben muß, die ihm zur Nutzung überlassenen Bestandtheile des Gutes so zu benutzen, daß ihm, ohne daß für den Verpächter ein Nachtheil entsteht, der größte Vortheil daraus erwächst. Beschränkungen des Nutzungsrechtes können also nicht bezwecken, dem Verpächter Vortheile zu gewähren, sondern sie sind nur so weit berechtigt, als sie nothwendig sind, um den Verpächter vor Nachtheilen zu bewahren. Die Redensart, welche in allen Contracten vorkommt, daß es sich der Pächter angelegen sein lassen soll, das Gut dauernd zu verbessern, ist eben eine Redensart, ohne alle practische Bedeutung; der Pächter kann nicht verpflichtet sein, das Gut zu verbessern, wenn er dabei nicht selbst einen Vortheil hat, der eine Verbesserung für ihn wünschenswerth macht. Thaer sagt in dieser Beziehung: „es ist von „einem Pächter nicht zu erwarten, daß er einer selbst großen Verbesserung „des Guts nur einen kleinen Theil seines Profits aufopfere.“ [1]

Es läßt sich nicht verkennen, daß es außerordentlich schwierig ist, die Rechte und Pflichten der Contrahenten contractlich so festzustellen, daß für den Pächter aus der Nutzung des Gutes der höchste Vortheil, und für den Verpächter daraus kein Nachtheil erwächst; „wenn „auch ein Collegium der geschicktesten Rechtsgelehrten und der besten Decomonen im Lande zusammenträte, und sich vier Wochen mit einem einzelnen „Pachtcontracte beschäftigte, so würde es dennoch keinen zu Stande bringen, „der das Gut gegen Deteriorationen bei einem pfiffigen Pächter schützte, ohne „durchaus für einen rechtlichen Pächter verwerflich zu sein.“ [2] —

Indeß, seit der Zeit, wo Thaer diese Worte schrieb, haben sich die socialen und mercantilen Verhältnisse und die landwirthschaftlichen Betriebsziele so wesentlich geändert, daß man es heute nicht mehr für unmöglich halten darf, dem Ziele ziemlich nahe zu kommen.

Freilich auf einem anderen Wege, als der ist, welchen die meisten Verpächter eingeschlagen haben; nämlich nicht durch eine unendliche Vermehrung und Verschärfung der das Nutzungsrecht des Pächters beschränkenden Bestimmungen, [3] sondern durch eine erhebliche Verminderung derselben; nicht dadurch, daß man Schlingen erfindet, welche man dem Pächter um den Hals legt, um sie jeden Augenblick zuziehen zu können, sondern dadurch daß man ihm möglichst freie Bewegung gewährt; nicht dadurch, daß man mit Hülfe „pfiffiger“ Advocaten dem Rechte und der

---

1) Thaer, rat. Landwirthschaft, fünfte Aufl. Th. I. S. 84.
2) Thaer, rat. Landw. S. 84 § 121.
3) Mustercontracte in dieser Beziehung: s. Stolberg, Weimar, Gotha.

Billigkeit eine Nase dreht, sondern dadurch, daß man mit Hülfe sachverständiger Landwirthe den Pachtcontract von wirthschaftlichen Standpunkt aus auf der Basis der Billigkeit redigirt. Wir würden Wiederholungen nicht vermeiden können, wenn wir diese Ansicht an dieser Stelle rechtfertigen wollten; wir werden Gelegenheit haben, dieselbe im weiteren Verlaufe unserer Untersuchung bei Besprechung der einzelnen Bestimmungen des Contracts an geeigneter Stelle zu begründen.

Die Reihenfolge der einzelnen Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der Contrahenten muß genau dieselbe sein, welche in den ersten Paragraphen des Vertrages bei der Aufzählung der einzelnen Bestandtheile des Gutes gewählt ist; die Festsetzung der Rechte und Pflichten, welche sich nicht auf Bestandtheile des Gutes beziehen, bildet den Schluß dieses zweiten Theils.

A. Verpachtete Gutsbestandtheile.

Im Allgemeinen hat der Pächter in Bezug auf die gepachteten Gutsbestandtheile gesetzlich die Pflicht, dieselben nur zu denjenigen Zwecken zu benutzen, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen sollen; sie gegen Beschädigungen der Substanz zu bewahren, die Berechtigungen unverkürzt zu erhalten, und jeden Schaden zu ersetzen, der durch Mißbrauch dem Verpächter entsteht.[1]

Diese allgemeine selbstverständliche Verpflichtung findet sich mehr oder weniger ausführlich auch in den meisten Pachtverträgen;[2] außerdem wird aber auch fast regelmäßig dem Pächter noch die Verpflichtung auferlegt, das Gut in jeder Weise zu verbessern, — mit dem in dieser Verbindung komisch klingenden Nachsatz: ohne auf irgendwelche Vergütung von Meliorationen, insofern eine solche nicht ausdrücklich zugesichert, Anspruch machen zu können.[3]

Wenn im Pachtvertrage die Pflichten des Pächters in Bezug auf jeden einzelnen Gutsbestandtheil festgesetzt werden, so sind diese allgemeinen Bestimmungen nicht nothwendig; um indeß Wiederholungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, die allgemeine Verpflichtung des Pächters in Bezug auf

---

1) Die Beweisstellen aus dem röm. Recht siehe: v. Hohnstedt, Verpachtung Seite 53. preuß. Landr. Tit. XXI. §§ 270, 271, 277, 278, 279, 433—435. Code Nap. Art. 1728.

2) Braunschweig § 2; Coburg § 3; Gotha § 11; Hannover § 16; Lauenburg § 11; Lippe-Detmold § 11; Nassau § 7; Oesterreich § 6; Preußen §8; Stralsund §9; Weimar § 7.

3) Anhalt § 7, 2; Lippe-Detmold § 11; Stralsund § 9; im Vertrage aus Rudolstadt § 12 wird dem Pächter die Zusicherung gemacht, daß er „dagegen den Nutzen der auf seine Kosten und durch seinen Fleiß verbesserten Felder ohne Erhöhung des Pachtgeldes während der Pachtzeit genießen solle!

alle gepachteten Gutsbestandtheile kurz gefaßt in den Pachtcontract aufzunehmen.[1]

Die Bestimmung über die Verbesserung jedoch ist entweder überflüssig, wenn sie nur auf Verbesserungen bezogen wird, die dem Pächter Vortheil bringen, denn diese wird er von selbst vornehmen oder beantragen; oder sie ist unbillig, wenn der Pächter durch dieselbe veranlaßt werden soll, das Gut auf seine Kosten zu melioriren, auch wenn er keinen Gewinn davon hat.[2]

1. Gebäude.

Es sind Bestimmungen zu treffen über deren Benutzung und Erhaltung, über Neubauten, Umbauten und Veränderungen der vorhandenen Gebäude.

Die Benutzung richtet sich nach der allgemeinen Bestimmung, daß der Pächter die Pachtgegenstände nur zu solchen Zwecken gebrauchen darf, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen sollen.

Ueber die Frage, wie die Kosten für die Instanderhaltung der Gebäude aufzubringen sind, weichen die bestehenden Rechtsvorschriften und contractlichen Bestimmungen erheblich von einander ab.

Die Pflicht der Erhaltung liegt, so weit die Beschädigungen ohne Schuld des Pächters entstanden sind, selbstverständlich dem Verpächter ob.

Dieser Pflicht kann sich der Verpächter auch dadurch nicht entziehen, daß er den Pächter zur Bestreitung der Reparaturkosten verpflichtet; denn um den Betrag dieser Kosten muß sich das Pachtgeld vermindern. Es ist also nur der Modus der Aufbringung, welcher in Frage kommen kann.

Das gemeine Recht hat über diesen Modus keine besonderen Vorschriften.[3]

Nach preußischem Landrecht ist der Pächter verpflichtet, die Wirthschaftsgebäude in Dach und Fach zu erhalten; andere Reparaturen, die ohne sein Verschulden entstehen, muß er in sofern tragen, als sie „bloß mit den „Materialien des Gutes und durch die Arbeit des Gesindes und der Dienst-

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 10.

2) In zwei vorliegenden Verträgen behält sich der Verpächter das Recht vor, Verbesserungen bei Wiesen selbst ausführen zu lassen, wenn der Pächter seinen Obliegenheiten in dieser Beziehung nicht nachkommt, und verpflichtet den Pächter, ihm entweder die Kosten bis zu einer gewissen Höhe zu erstatten (Rudolstadt § 15), oder das verwendete Capital zu verzinsen und zu amortisiren (Stolberg § 12, 6%); der Pächter kann also gezwungen werden, jede Wiesenmelioration, welche dem Verpächter als solche erscheint, zu gestatten und zu deren Kosten beizutragen. Aehnlich: Stralsund § 13 in Betreff der Miststätten.

3) S. Buddeus, die Zeitpacht S. 86.

„leute bestritten werden können;“ Reparaturen und Baue, die nicht mit dem Gesinde und den Dienstboten allein zu bestreiten sind oder wozu Materialien, welche das Gut nicht erzeugt, angeschafft werden müssen, ist der Verpächter zu besorgen verpflichtet.[1]

Der Code Napoléon stellt nur den allgemeinen Grundsatz auf, daß der Pächter für jeden Schaden (dégradation) nnd alle Verluste (pertes) aufkommen muß, die sich während der Benutzung ereignen, wenn er nicht nachweisen kann, daß sie ohne sein Verschulden eingetreten sind; mit Ausnahme dieses Falles muß der Verpächter alle Reparaturen, welche nöthig sind, auf seine Kosten ausführen lassen.[2]

In den bestehenden Pachtverträgen kommen folgende Verschiedenheiten vor:

1) Der Pächter hat die Gebäude auf seine Kosten in Stand zu erhalten, ausgenommen bei Beschädigungen durch Feuer, welches ohne seine Schuld entstanden ist, durch Wasserfluthen und durch Sturm.[3]
2) Der Pächter hat sämmtliche erforderliche Fuhren zu leisten, so weit solche ohne Nachtheil für die Wirthschaft geschehen können; der Verpächter trägt alle baaren Auslagen.[4]
3) Der Pächter hat die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten und die Hälfte des baaren Aufwandes für Reparaturen zu bezahlen, ausgenommen bei Reparaturen in Folge außergewöhnlicher Unglücksfälle.[5]
4) Der Pächter hat gewisse bestimmt bezeichnete Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, und alle Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten.[6]
5) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten, und außerdem zu den Kosten der Reparaturen, welche der Verpächter zu tragen hat, einen Theil beizutragen.[7]

---

1) Tit. XXI. §§ 440, 443, 444.

2) Code Nap. Art. 1732. 1721.

3) Anhalt § 10; Lauenburg § 21; Lippe-Detmold § 14, 15; Nassau § 14; Oesterreich § 7; Oldenburg § 41; Preußen § 12; Stralsund § 13, 14. (Aufzählung der zu unterhaltenden Gegenstände.)

4) Braunschweig § 6 No. 7, § 12; nur Ofensetzer „und Weißbinderarbeit, Reinigen der Schornsteine, Reparatur der Dreschtennen und Fensterscheiben trägt der Pächter.

5) Gotha § 20.

6) Hessen-Darmstadt § 8; Holstein § 13; Rudolstadt § 11; Weimar § 25 u. f. f. Churhessen (Archiv der polit. Oeconomie von Rau und Hanssen Bd. 9. 1851. S. 38). Würtemberg (Hoffmann, die Domanialverwaltung des Würtemberg. Staats 1842. S. 40.)

7) Coburg § 19; ein Drittel; Mecklenburg § 20, 21; der Beitrag des Pächters besteht in der Verzinsung der vom Verpächter zu übernehmenden Baukosten.

6) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern, die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten, und jede kleinere Reparatur zu bestreiten.[1]
7) Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude auf seine Kosten zu erhalten, jedoch nur bis zu einer bestimmten Maximalsumme; außerdem die Fuhren bis zu einer gewissen Entfernung zu leisten und jede kleinere Reparatur bis zu einer bestimmten Summe zu bestreiten.[2]

Bei landwirthschaftlichen Schriftstellern finden sich noch einige andere Vorschläge für die Vertheilung der Baulast; z. B. der, daß der Pächter bei allen Reparaturen die baaren Auslagen zu tragen hat, während der Verpächter das Material liefern soll;[3] ferner: der Pächter hat jährlich eine bestimmte Summe für kleine Reparaturen zu verwenden, und für größere Reparaturen die Fuhren unentgeltlich zu leisten.[4]

Die Thatsache, daß fast jeder Contract andere Bestimmungen über die Tragung der Unterhaltungskosten enthält, zeigt schon, daß es mit großen Schwierigkeiten verknüpft ist, in dieser Beziehung beiden Theilen gerecht zu werden.

Der Verpächter will die Gebäude gut unterhalten haben, damit sie lange dauern; dem Pächter ist die Unterhaltung, wenn er sie bestreiten muß, genügend, wenn die Gebäude nur den Dienst für seine Pachtzeit thun.[5]

Sollen die Bestimmungen über die Unterhaltung beiden Theilen gerecht werden, das heißt: den Forderungen der Billigkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, so müßte durch dieselben erreicht werden:

1) daß der **Verpächter** mit Sicherheit auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen kann, ohne zu dauernder Controle genöthigt zu sein, und ohne daß seinerseits für diesen Zweck eine größere Ausgabe erforderlich ist, als ihm entstehen würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete;
2) daß der **Pächter** mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen kann, und vor ungerechtfertigten Eingriffen des Verpächters geschützt ist.
3) Daß Differenzen zwischen den Contrahenten nicht entstehen können.

---

1) Baden § 4; Stolberg § 7 bis 15 ℛ. für die einzelne Reparatur.
2) Hannover § 13; Maximalsumme beispielsweise 300 ℛ.; für die kleinern Reparaturen bis 5 ℛ.
3) Göriz, Betriebslehre, Th. III. S. 173.
4) Walz, Betriebslehre S. 166. Pabst, Lehrbuch d. Landw. 6. Aufl. II. S. 385.
5) Walz, Betriebslehre, S. 152.

Prüfen wir von diesen Gesichtspunkten aus die verschiedenen Bestimmungen.

Der allgemeine Grundsatz des römischen Rechts und des Code Nap., nach welchem der Verpächter alle Zufallsverluste tragen muß, der Pächter aber alle Verluste, welche durch seine Schuld entstehen, ist offenbar sehr wenig geeignet, in Anwendung gebracht zu werden, weil die Schuld des Pächters unter Umständen so schwer zu constatiren ist, daß Differenzen ganz unvermeidlich sein würden.

Noch viel weniger anwendbar sind die alterthümlichen Bestimmungen des preußischen Landrechts; der Ausdruck „die Gebäude hat der Pächter in „Dach und Fach" zu erhalten" ist unklar; die Bestimmung, daß er die Reparaturen tragen soll, „so weit sie bloß mit den Materialien des Gutes durch Gesinde und Dienstleute zu bestreiten sind," konnte bei den frühern Zwangs-Dienstverhältnissen den Schein von Zweckmäßigkeit für sich haben; heute aber, wo der Pächter jede Arbeit bezahlen muß, fällt der Grund, welcher diese Bestimmung offenbar veranlaßt hat: daß nämlich der Pächter keine baare Ausgabe durch Reparaturen haben soll — hinweg.

In keinem einzigen neuern Pachtcontracte werden die Vorschriften des Gesetzes berücksichtigt; auch ältere Pachtcontracte enthalten schon abweichende Bestimmungen, z. B. die: daß der Pächter alle kleinen Reparaturen, der Verpächter die größern Reparaturen zu bestreiten hat; eine Bestimmung, welche sich heute nur noch selten findet, weil es auf der Hand liegt, daß sie dem Verpächter für die gute Erhaltung der Gebäude keine Garantie gewährt, sondern das Gegentheil bewirkt; denn der Pächter hat kein Interesse daran, kleine Schäden zu repariren, sondern einen Vortheil, wenn er sie groß werden läßt.

Von den neuern Bestimmungen ist die einfachste die in den „allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preußischen Domänen."

Der Pächter bezahlt alle gewöhnlichen Reparaturen ohne Ausnahme.

Es frägt sich: entspricht diese Bestimmung der Forderung der Billigkeit und der Zweckmäßigkeit?

Man kann nicht sagen, daß sie principiell gegen die Billigkeit verstößt; denn der Pächter hat es in der Hand, sein Pachtgebot nach dieser Bestimmung einzurichten, weil er im Stande ist, nach dem Zustande der Gebäude sich die Höhe der durchschnittlich jährlich erforderlichen Unterhaltungssumme annähernd richtig im voraus zu berechnen.

Soll diese Berechnung jedoch einigermaßen zutreffen, so setzt sie voraus, daß der Pächter nicht verpflichtet ist, die Gebäude zu verbessern, sondern nur, sie in dem Zustande zu erhalten, in welchem sie ihm übergeben sind.[1] Nun bestimmt aber der preußische Contract: der Pächter

1) Oesterreich § 7.

hat die Gebäude auf eigene Kosten in guten Stand zu setzen, in solchem zu unterhalten und zurückzugewähren, auch wo nöthig neu herzustellen; und „darüber was, wie und wann bei Schäden reparirt, neugebaut oder hergestellt werden soll, unbedingt die Anweisungen des Verpächters zu befolgen.“ [1]

Diese Bedingungen schneiden dem Pächter jede Möglichkeit ab, sich die durchschnittlich jährlich erforderliche Unterhaltungssumme auch nur annähernd richtig zu berechnen; denn er hat keine Anhaltspunkte für diese Berechnung; die Höhe der Summe, welche der Pächter zu verwenden hat, ist allein abhängig von dem Belieben des Verpächters, d. h. von der Ansicht des controlirenden Bautechnikers. Man wird wohl nicht behaupten wollen, daß die Ansichten eines auch noch so tüchtigen Bautechnikers unfehlbar seien; vielmehr ist es eine allbekannte Erfahrnng, daß über die Frage, ob irgend ein Gebäudetheil neu hergestellt werden muß, oder reparirt werden kann, und wie die Reparatur am besten auszuführen ist, nicht zwei Techniker ein und derselben Meinung sind.

Kann man es unter solchen Umständen billig finden, den Verpächter zum unbeschränkten Herrn über die Casse des Pächters zu machen? — Sicherlich nicht! Man muß vielmehr geradezu das Gegentheil behaupten: die preußischen Baubedingungen sind unbillig, nicht deshalb, weil sie dem Pächter allein die Last der Unterhaltung aufbürden, sondern deshalb, weil sie es dem Pächter unmöglich machen, die Größe dieser Last zu schätzen, indem sie die Höhe der Summe, welche der Pächter verausgaben soll, lediglich abhängig machen von dem Ermessen des Verpächters, ohne den Pächter gegen unangemessene Forderungen irgend wie sicher zu stellen.

Man hört wohl die Meinung aussprechen: „die preußischen Baubedingungen verlieren in der Praxis ihre Schärfe;“ man meint, sie würden durchaus nicht in unbilliger Weise gehandhabt, weil der Verpächter eine Behörde sei. Allein — niemand wird läugnen, daß sie scharf gehandhabt werden können; daß auch eine Behörde unangemessene Forderungen stellen kann, niemand wird läugnen, daß der Pächter in der That vollkommen wehrlos der Behörde gegenüber steht, daß endlich diese Bedingungen benutzt werden können, um nach jeder Richtung hin einen sehr energischen Druck auf den Pächter auszuüben, ohne daß dieser Druck ungerechtfertigt erscheint.

Nur in dem Falle würde ein solcher Druck nicht auf den Pächter ausgeübt werden können, wenn die preußischen Bedingungen zur Folge hätten, daß sich die Gebäude auf sämmtlichen preußischen Domänen, in ganz

---

1) Preußen § 12 B. u. § 13 (ebenso Anhalt § 10).

untadelhaftem Zustande befänden. Daß dies nicht der Fall ist, davon kann man sich leicht überzeugen, wenn man eine Vergleichung anstellt zwischen den Gebäuden preußischer Domänen und z. B. denen im Herzogthume Braunschweig, oder im früheren Königreiche Hannover; das geübte Auge erkennt sofort dort ein weit getriebenes Sparsystem, hier eine sehr pflegliche — vielleicht eine übertrieben pflegliche — Behandlung.

Diese Thatsache bestätigt zwar die Meinung, daß der Pächter eine strenge Handhabung der Baubedingungen durchschnittlich nicht zu gewärtigen hat; sie entkräftet aber den Einwand, daß ein unbilliges Verfahren nicht vorkommen, daß ein Druck auf den Pächter nicht geübt werden könnte.

Aber diese Thatsache zeigt noch mehr; sie zeigt nämlich, daß die preußischen Baubedingungen nicht nur unbillig, sondern auch unzweckmäßig sind; denn zweckmäßig würden sie nur dann sein, wenn sie zur Folge hätten, daß die Gebäude dauernd in bestem Zustande erhalten würden.

Dies aber wird durchaus nicht erreicht; es liegt auch auf der Hand, daß es nicht erreicht werden kann; denn der Pächter hat das größte Interesse, an der Unterhaltungssumme so viel zu sparen, wie nur irgend möglich; ist die Controle nicht scharf und unparteiisch, so erreicht er dies sehr leicht; ist sie dies aber, so wird der Pächter nur um so erfinderischer in seinem Bestreben, Schäden zu verdecken; und in welchem Grade dies möglich ist, weiß jeder, der die Sache kennt.

Wir meinen, es ist keinem Zweifel unterworfen, daß unser Urtheil über die preußischen Baubedingungen gerechtfertigt ist: sie sind unbillig für den Pächter, und unvortheilhaft für den Verpächter, — denn: der Verpächter kann trotz dauernder Controle nicht auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen, der Pächter kann die Größe der übernommenen Verpflichtung nicht schätzen, und ist vor ungerechtfertigten Eingriffen des Verpächters nicht geschützt.

Den Bestimmungen des allgemeinen preußischen Contracts vollkommen ähnlich lauten die Bestimmungen in Anhalt, Lippe-Detmold und für den Regierungsbezirk Stralsund;[1] dagegen unterscheiden sich die des lauenburger, oldenburger, nassauer und des oesterreichischen Contracts von den Bestimmungen in Preußen wesentlich dadurch, daß dem Pächter nicht die Erneuerung, sondern nur die Erhaltung im übergebenen Zustande zur Pflicht gemacht wird.

---

1) Stralsund § 13: besonders weitläufig und speciell; es wird z. B. vorgeschrieben, daß das Holzwerk der Gebäude mit einer Mischung von Leinöl, Vitriol und rother Erde alle 4 Jahre angestrichen werden soll.

Es ist früher schon hervorgehoben, daß diese Bestimmung den Character der Unbilligkeit nicht an sich trägt, um so weniger, wenn, wie der oesterreichische Contract ausdrücklich bestimmt, „dem Pächter die durch den ordentlichen Gebrauch entstandene natürliche Abnutzung nicht zur Last gelegt werden soll.“ [1]

Aber wenn diese Bestimmung auch vom Standpunkte der Gerechtigkeit völlig gebilligt werden kann, zweckmäßig kann man sie dennoch nicht nennen, denn der Uebelstand, daß der Pächter das Bestreben hat, gegen das Interesse des Verpächters möglichst zu sparen, bleibt bestehen; der Verpächter kann also auf gute Erhaltung der Gebäude ohne scharfe Controle nicht rechnen, und endlich sind Differenzen unvermeidlich, weil die Anwendbarkeit dieser Bestimmung an eine nicht erfüllbare Voraussetzung geknüpft ist; an die Voraussetzung nämlich, daß der Zustand der Gebäude am Anfang und Ende der Pachtzeit zur Vergleichung festgestellt werden kann.

Diese Voraussetzung ist aber nicht erfüllbar; mag auch ein außerordentlicher Scharfsinn auf die Beschreibung der Gebäude verwandt werden, niemals kann der Zustand derselben bis ins Einzelne hinein so genau festgestellt werden, daß man am Ende der Pachtzeit mit voller Sicherheit constatiren kann, ob der frühere Zustand erhalten ist oder nicht; jede Uebergabe liefert die Belege für diese Behauptung; die Gebäudeüberlieferung veranlaßt in der Regel die erheblichsten Differenzen. —

Dem preußischen Verfahren entgegengesetzt ist das in Braunschweig übliche Verfahren.

Der Pächter leistet nur die Fuhren, alle baaren Auslagen trägt der Verpächter.

Der Zustand der Gebäude auf den braunschweiger Domänen beweist, daß diese Bestimmung vortreffliche Resultate hat; denn man kann jenen Zustand durchschnittlich geradezu musterhaft nennen.

Daß der Pächter die Fuhren zu leisten hat, so weit dies ohne Nachtheil für die Wirthschaft geschehen kann, ist deshalb völlig gerechtfertigt, weil die Herbeischaffung des Materials dem Verpächter weit höher zu stehen kommen würde, als dem Pächter.

Für den Pächter ist daher diese Bestimmung — in der Voraussetzung, daß der Verpächter geneigt ist, seine Gebäude dauernd in gutem Stande zu erhalten — vortheilhaft; für den Verpächter dagegen hat sie den Nachtheil, daß der Pächter durchaus kein Interesse daran hat, daß die Gebäude nicht nur gut, sondern auch mit möglichst wenig Kosten erhalten werden.

---

1) Oesterreich § 7.

Man wird deshalb sicher annehmen können, daß die Gebäudeerhaltung dem Verpächter mehr kostet, als sie ihm kosten würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete. Daß diese Erfahrung in der That gemacht sein wird, zeigt die Bestimmung des gothaer Contracts, welche sich von der im braunschweiger Vertrage im Wesentlichen nur dadurch unterscheidet, daß der Pächter auch die baaren Auslagen zur Hälfte mit tragen muß; man hat dadurch offenbar den Pächter mit interessiren wollen.

Es wird dies unzweifelhaft auch erreicht; aber das Streben des Pächters wird nun ins Gegentheil umschlagen; wenn er in Braunschweig bestrebt ist, die Reparaturen möglichst solide und gut, ohne Rücksicht auf die Kosten, ausführen zu lassen, so wird er in Gotha bemüht sein, möglichst viel zu sparen, auf Kosten der Solidität und Haltbarkeit.[1] —

Eine Reihe anderer Contracte haben das Ziel, einen beide Theile befriedigenden Modus für die Aufbringung der Reparaturkosten zu finden, auf einem anderen Wege zu erreichen versucht; sie bestimmen, daß der Pächter gewisse Theile der Gebäude ganz aus eigenen Mitteln zu erhalten und zu erneuern hat; zu den übrigen Kosten trägt er entweder gar nicht bei (Weimar), oder einen Theil (Coburg 1/3; Mecklenburg: Verzinsung der vom Verpächter aufgewandten Summen), oder er hat auch von den übrigen Reparaturen alle kleineren bis zu einer bestimmten Summe für jede einzelne Reparatur zu bestreiten (Stolberg bis 15 Thlr.; Hannover bis 5 Thlr.).

Ein äußerlicher Mangel dieses Modus ist zunächst der, daß er außerordentlich complicirt ist; in einigen Contracten findet sich die Instruction für die Gebäudeunterhaltung deshalb in einer besonderen Anlage (Weimar, Mecklenburg, Hannover); in Mecklenburg besteht dies Verzeichniß aus 27 Positionen, und die meisten Positionen schließen mit einem u. s. w.;[2] in Hannover enthält die Vorschrift wegen Unterhaltung der Gebäude und Bauwerke 13 Paragraphen, und es werden etwa 200 einzelne Gegenstände aufgezählt, welche der Pächter zu unterhalten hat;[3] in einem vorliegenden Privatpachtcontract handelt ein ganzer Paragraph nur „von den Fensterscheiben". Am einfachsten sind die Bestimmungen des Contracts aus Holstein, in welchem nicht die Gegenstände aufgezählt werden, welche der Pächter zu unterhalten hat, sondern die, welche der Verpächter zu unterhalten hat; alle nicht genannten fallen also dem Pächter zur Last.[4]

---

1) Die Nebenbestimmung im Gothaer Vertrage (§ 21), daß der Pächter alle Schäden an den Gebäuden ganz zu ersetzen hat, welche durch seine oder seiner Leute Schuld angerichtet werden, ist, wenn auch vom juristischen Standpunkt ganz selbstverständlich, doch practisch nicht durchführbar; jede zerbrochene Fensterscheibe würde Anlaß zu Differenzen geben.

2) Mecklenburg, Anlage E. Bd. II dieser Schr. S. 170.

3) Hannover, Anlage Bd. II dieser Schr. S. 128.

4) Holstein § 13 u. f. f.

Abgesehen von ihrer Weitläufigkeit ist dieser Methode aber der schwerere Vorwurf zu machen, daß sie der Billigkeit nicht entspricht; es ist nämlich dem Pächter vollständig unmöglich gemacht, sich die Höhe der Summe, welche er durchschnittlich jährlich zu verwenden haben wird, auch nur annähernd im voraus zu berechnen.

Man kann recht wohl nach dem Zustande der Gebäude die durchschnittlich jährlich nöthigen Gesammtunterhaltungskosten annähernd schätzen; das bunte Durcheinander der verschiedenartigsten Gegenstände bietet aber für eine solche Berechnung absolut keine Basis.

Kommt nun dazu, daß der Pächter die fraglichen Gegenstände nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erneuern hat, wenn der Verpächter dies für nöthig hält, so wird dadurch der Pächter abhängig von den Ansichten des Verpächters; die Bestimmung der Erneuerung ist die Zange, welche der Verpächter in der Hand hat, um bei der Abgabe des Gutes dem Pächter die ihm wünschenswerthen Zugeständnisse abzuzwingen. Ist der Verpächter eine Behörde, so darf man freilich annehmen, daß diese Zange nicht gebraucht wird; indeß — sie kann gebraucht werden; in der Hand eines Privatmannes aber ist dieses Zwangsmittel für den Pächter äußerst gefährlich.

Es kann vorkommen, daß der Verpächter bei der Rückgabe das Umdecken eines ganzen Daches verlangt, oder die Erneuerung einer Treppe, von Fenstern, von Thüren für nöthig hält, ohne daß ein stichhaltiger Grund für seine Forderung vorhanden ist; er fordert eben; der abgehende Pächter könnte es zwar auf einen Proceß ankommen lassen — aber der Verpächter weiß recht gut, daß er bei einem Rechtsstreite nach dem Wortlaute des Contracts im Vortheil ist, daß der Pächter sicherlich alles aufbieten wird, um sich mit ihm zu einigen; die Einigung kommt denn auch in der Regel zu Stande, — aber natürlich auf Kosten des Pächters.

Man wird zugestehen müssen, daß eine contractliche Bestimmung, welche ein solches Verfahren ermöglicht, unbillig ist; die Unbilligkeit tritt um so schärfer hervor, je größer die Anzahl derjenigen Gegenstände ist, welche der Pächter erhalten und erneuern muß, und sie erreicht ihren Gipfel dann, wenn der Pächter auch bei denjenigen Gebäudetheilen, deren Unterhaltung der Verpächter übernommen hat, alle kleinen Reparaturen bis zu einer bestimmten größern Summe, etwa bis 20 Thlr., tragen muß; wenn z. B. der Pächter die kleinen Reparaturen am Holzwerke der Gebäude bis zum Betrage von 20 Thlr. trägt, so ist nichts im Wege, einen Theil der Gebäude im Laufe der Pachtzeit auf Kosten des Pächters allmälig neu unterschwellen zu lassen; denn der Pächter trägt die kleineren Reparaturen nicht bis zum Betrage von jährlich 20 Thlr., sondern er trägt jede Reparatur, welche weniger kostet als 20 Thlr.; wenn also gleichzeitig am Giebel des Schafstal-

les und an der Fronte des Pferdestalles ein neuer Schwellen gelegt wird, so sind dies zwei verschiedene Reparaturen, und wenn jede unter 20 Thlr. kostet, so bezahlt sie der Pächter beide.

Die Unbilligkeit dieser Baubedingungen macht sie verwerflich für den Pächter; sie haben aber auch nicht einmal das für sich, daß sie zweckmäßig sind im Interesse des Verpächters. Bei denjenigen Reparaturen, welche der Pächter allein auf seine Kosten auszuführen hat, wird er sparen, was irgend möglich; hat er zu den Kosten derjenigen Reparaturen, welche dem Verpächter obliegen, nichts beizutragen, so wird er bei diesen das Gegentheil thun; hat er aber einen Theil auch dieser Kosten zu bestreiten oder sie zu verzinsen, so wird er auch hier zu sparen suchen; ist er endlich verpflichtet, jede kleine Reparatur bis zu einer gewissen Summe auf seine Kosten zu besorgen, so wird er alles daran setzen, zu erreichen, daß die Kosten solcher Reparaturen die bestimmte Summe überschreiten.

In allen Punkten wird er daher genöthigt, gegen das Interesse des Verpächters zu handeln, und auch die schärfste Controle wird dies Bestreben natürlich nicht vermindern.

Auch dieser Modus der Vertheilung der Baulast ist nicht empfehlenswerth; ja man darf sogar behaupten, daß ein schlechterer Modus nicht erdacht werden kann; denn der Verpächter ist ohne die schärfste Controle nicht sicher, daß die Gebäudetheile, welche der Pächter zu erhalten hat, gut, und nicht sicher, daß die Gebäudetheile, welche er selbst zu erhalten hat, mit möglichst wenig Kosten erhalten werden; der Pächter kann die Größe der übernommenen Last nicht schätzen, er muß sich jeden Eingriff des Verpächters gefallen lassen, und das Verhältniß der Contrahenten wird durch fortdauernde Meinungsverschiedenheiten ein dauerndes — Mißverhältniß.

In einem vorliegenden Contracte aus dem ehemaligen Königreiche Hannover findet sich eine eigenthümliche Aenderung der besprochenen Bestimmung; man hat nämlich festgesetzt, daß der Pächter nicht verpflichtet ist, für die Reparaturen, Erneuerungen und Umarbeitungen, welche er nach der Bauvorschrift allein zu tragen hat, mehr als eine bestimmte Summe in einem Jahre zu verwenden; diejenige Summe, um welche die Verwendung in einem einzelnen Jahre bei freiwilliger größerer Leistung des Pächters den Betrag der festgesetzten Summe übersteigt, oder bei geringerem Bedürfnisse darunter zurückbleibt, wird auf das folgende Jahr nicht übertragen.[1]

Außerdem ist als Maximalsumme für kleinere Reparaturen nur der geringe Betrag von 5 Thlr. für jede einzelne Reparatur bestimmt.

Durch diese Zusätze wird den hannoverschen Baubedingungen jeder Schein von Unbilligkeit vollständig genommen; der Pächter ist im

1) Hannover § 13. — Beispielsweise 300 Thlr.

Stande, die Größe der übernommenen Verpflichtungen mit genügender Sicherheit im voraus zu berechnen; seine Verpflichtung zur Bestreitung kleiner Reparaturen kann auf keinem Fall mißbraucht werden.

Berücksichtigt man außerdem, daß nach § 9 der hannoverschen Bauvorschrift in der Regel im vorletzten Jahre vor Ablauf der Pacht eine Hauptrevision der Gebäude vorgenommen, und bei dieser Gelegenheit alle Differenzen — also vor Rückgabe der Domäne — geordnet werden, so muß man zugeben, daß diese Bedingungen billig und gerecht, daß sie für den Pächter, abgesehen von der nothwendigen scharfen Controle, vortheilhaft sind.

Dennoch werden durch diese Aenderung einige andere große Uebelstände dieser Methode der Vertheilung von Baulasten nicht beseitigt; sie bleibt nämlich trotzdem weitläufig, macht eine scharfe und kostspielige Controle erforderlich und ist für den Verpächter unvortheilhaft, weil er eine gute Instanderhaltung der Gebäude nicht mit Sicherheit erwarten kann, und weil die Reparaturkosten ihm weit höher zu stehen kommen, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete.

Einen Beweis für die Weitläufigkeit dieses Verfahrens beizubringen, wird angesichts der voluminösen Vorschrift in der Anlage zum hannoverschen Pachtcontract nicht erforderlich sein; auch die Nothwendigkeit einer scharfen Controle ist selbstverständlich. [1]

Daß dies Verfahren für den Verpächter unvortheilhaft ist, zeigt eine kurze Ueberlegung.

Der Pächter hat gewisse Theile der Gebäude bis zu einer bestimmten Maximalsumme auf seine Kosten zu erhalten; was er an dieser Summe spart, hat er gewonnen, denn er hat nicht etwa die Pflicht, das, was er in einem Jahre spart, im nächsten Jahre mehr zu verwenden. Es liegt also in seinem Interesse, in jedem Jahre so viel zu sparen, wie irgend möglich; mag die Controle auch noch so scharf sein, so daß eclatante Verletzungen der Bauvorschriften verhindert werden, — das Bestreben zu sparen, bleibt natürlich nichts destoweniger bestehen, zumal sich der Pächter sagen muß, daß daraus für ihn gar kein Nachtheil erwachsen kann; denn wenn er es z. B. fertig gebracht hat, mehrere Jahre an der Maximalsumme zu sparen, und es sind dadurch gewisse Gebäudetheile, welche er zu erhalten hat, in einen so desolaten Zustand gekommen, daß es nothwendig ist, sie zu erneuern, so wird er diese Erneuerung beantragen; kosten nun diese Erneuerungen incl. der übrigen nöthigen Reparaturen in dem Jahre, in welchem sie ausgeführt werden, mehr, als die Maximalsumme beträgt, so muß der Ueberschuß vom Verpächter bezahlt wer-

1) Hannover, Bauvorschrift § 9.

den. Der Pächter hat also nicht den geringsten Nachtheil dadurch, daß er so viel als irgend möglich spart; der Verpächter aber hat einen erheblichen Nachtheil, einmal deshalb, weil die Maximalsumme bei der Ermittelung des Pachtzinses in Rücksicht gezogen ist, und dann deshalb, weil die Reparaturen um so höher zu stehen kommen, je länger sie hinausgeschoben werden. Dieselben Nachtheile für den Verpächter entstehen, wenn der Pächter dafür sorgt, daß die kleinen Reparaturen, welche er bis zu 5 Thlr. zu bestreiten hat, groß werden, und dies kann der Pächter um so eher erreichen, da die Summe, bis zu welcher er die kleinen Reparaturen zu tragen hat, niedrig ist..

Wenn die Unzweckmäßigkeit der hannoverschen Baubedingungen für den Verpächter in dem Zustande der Gebäude der hannoverschen Domänen nicht zu Tage treten, so hat dies seinen Grund darin, daß einerseits die Pächter der Domänen bei der früher in Hannover üblichen Methode der Verpachtung so gestellt waren, daß es ihnen auf derartige Ersparungen nicht ankam; und daß andererseits die verpachtende Behörde von jeher eine Ehre darin gesucht hat, die Gebäude stets in vortrefflichem Stande zu erhalten, also in dieser Beziehung ebenfalls nichts zu sparen.

Unter diesen Umständen konnte von Differenzen in Bezug auf die Baureparaturen kaum jemals die Rede sein; desto schärfer aber traten die Nachtheile für den Verpächter hervor in den Summen, welche seitens der Domänenverwaltung jährlich für die Baureparaturen verwandt und — verschwendet sind. Es sind uns leider bestimmte Zahlen nicht zugänglich; man darf aber nur die Thatsache ins Auge fassen, daß die frühere hannoversche Pachtbehörde in dieser Beziehung stets liberal gewesen ist, um unter Berücksichtigung der Erfahrung, daß eine Behörde stets theurer baut, wie der Privatmann, und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die erforderliche oft wiederholte Revision der Gebäude durch Bautechniker sehr viel Geld kostet, den Schluß berechtigt zu finden, daß dem Verpächter die Baureparaturen in Hannover weit mehr gekostet haben, als sie ihm gekostet haben würden, wenn er selbst das Gut bewirthschaftet hätte.

Das Criterium zweckmäßiger Baubedingungen ist es aber gerade, daß dies — trotz der besten Instanderhaltung — nicht der Fall sein darf. —

Die sämmtlichen besprochenen Baubedingungen leiden also an erheblichen Mängeln.

Es frägt sich, ob es nicht möglich ist, ein Verfahren zu finden, durch welches diese Mängel beseitigt werden.

Daß dies Ziel nicht erreicht werden kann auf dem Wege, welcher bis heute eingeschlagen ist, nämlich durch Vermehrung und Verschärfung der beschränkenden Contractsbestimmungen — darüber wird man nach den Resultaten unserer Untersuchung über die Billigkeit und Zweckmäßigkeit der bestehenden Baubedingungen nicht zweifelhaft sein können; es muß also der entgegengesetzte Weg eingeschlagen werden, der, die contractlichen Bauvorschriften zu *vereinfachen*, und dem Pächter *möglichst freie Bewegung zu verschaffen*.

Ehe wir diesen Weg betreten, ist es nothwendig, klar darüber zu werden, was man unter dem Ausdrucke: *Baureparaturen* verstehen will.

Die in den Pachtcontracten ausgesprochenen Ansichten weichen sehr von einander ab; man bezeichnet mit diesem Worte selten nur die Reparaturen an den *Gebäuden*, sondern in der Regel auch die Reparaturen an Zubehörungen der Gebäude, oft sogar die Erhaltung baulicher Anlagen, welche mit den Gebäuden in gar keiner Verbindung stehen, z. B. der Feuerlöschgeräthschaften, Einfriedigungen, Brunnen, Canäle, Gräben, Brücken, Wege u. s. w. [1]

Bei unserer Eintheilung der Gutsbestandtheile nach ihren wirthschaftlich wesentlichen Eigenthümlichkeiten haben wir die *dauernd unbeweglichen Bestandtheile* des Gutes unterschieden von den *abtrennbaren Pertinenzien* der unbeweglichen Bestandtheile; wir haben jedoch zugeben müssen, daß die Grenze zwischen beiden schwankend, daß es daher in jedem einzelnen Falle lediglich Sache der Contrahenten sei, über die Natur derjenigen Gegenstände, bei denen es zweifelhaft sei, wohin sie zu rechnen, eine Vereinbarung zu treffen.

Durch diese Vereinbarung ist also zu bestimmen, welche Pertinenzien der unbeweglichen Bestandtheile nicht zu diesen, sondern *zum eisernen Inventar* gerechnet werden sollen. [2]

Ist diese Ausscheidung vorgenommen, so ist die Gruppe der unbeweglichen Bestandtheile des Gutes genau umgrenzt. Innerhalb dieser Gruppe haben wir zu unterscheiden die *Grundstücke*, die *Obst- und Kopfholzbäume* und die *baulichen Anlagen*; die letztern bestehen aus einer Reihe sehr verschiedener Gegenstände: aus den *Gebäuden* selbst und denjenigen Zubehörungen der Gebäude, welche nach der getroffenen Vereinbarung *nicht* zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen; z. B. die festen Krippen im Pferde- und Kuhstall, sämmtliche Thüren, Barrieren in den Ställen u. s. w.; ferner gehören zu den Bauwerken die *Anlagen im*

---

1) Stolberg § 7.

2) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. IV, z. B. Feuerungsanlagen, Wassertröge ꝛc.

Felde (Drainirungen, Gräben, Schutzanlagen); die Anlagen in den Gärten (Wege, Gräben, Brücken, Brunnen, Befriedigungen, Thore); und die Anlagen auf dem Hofe (Pflaster, Wasserleitungen, Thore 2c.).

Es frägt sich, ob es behuf Vereinbarung über die Bauverbindlichkeit gerechtfertigt ist, sämmtliche bauliche Anlagen in dieser Beziehung als gleichstehend zu betrachten.

Bei der außerordentlich großen Verschiedenheit dieser Gegenstände in Bezug auf ihre wirthschaftliche Bedeutung und die Art ihrer Unterhaltung, scheint ein Zusammenfassen derselben unter eine Gruppe von vornherein unangemessen; die Contracte scheiden deshalb auch stets gewisse Anlagen aus, z. B. Drainanlagen, um die Rechte und Pflichten der Contrahenten in Bezug auf dieselben gesondert zu vereinbaren; die Ausscheidung muß aber unzweifelhaft viel weiter gehen, wenn man, wie nothwendig, die Rechte und Pflichten der Contrahenten in Bezug auf die einzelnen Gutsbestandtheile regeln will nach der wirthschaftlichen Eigenthümlichkeit derselben, und wenn man, wie billig, ermöglichen will, daß der Pächter sich über die Größe der übernommenen Verbindlichkeiten in Bezug auf die Erhaltung der einzelnen Gutsbestandtheile vollkommen klar wird.

Eine auch nur annähernd richtige Vorausberechnung der jährlichen Unterhaltungssumme der baulichen Anlagen ist unmöglich, wenn die Unterhaltung der heterogensten Gegenstände, z. B. Gebäude, Canäle, Dämme, Wege in diese Summe einbegriffen ist; sie ist aber, wie wir bald sehen werden, die unerläßliche Bedingung, wenn in Bezug auf die Unterhaltung der Gebäude Bestimmungen getroffen werden sollen, welche beide Theile befriedigen.

Wir scheiden deshalb die Gebäude, als einen besonders eigenthümlichen Bestandtheil des Gutes, der deshalb auch eine besondere Vereinbarung in Bezug auf seine Erhaltung erforderlich macht, aus, und wollen unter Baureparaturen verstehen die Instandhaltung der Gebäude und aller der Zubehörungen der Gebäude, welche in der Gebäudebeschreibung verzeichnet und nicht in das eiserne Inventar aufgenommen, auch nicht unter einem besonderen Titel in der Gutsbeschreibung aufgeführt sind.

Das Ziel, welches durch die contractlichen Bestimmungen über die Unterhaltung der Gebäude erreicht werden soll, haben wir bereits früher angedeutet; wir zerlegen es in folgende einzelne Zielpunkte:

1) Der Pächter muß mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen können.
2) Der Verpächter muß mit Sicherheit auf gute Unterhaltung der Gebäude rechnen können; der Pächter darf also kein Interesse haben, an den Unterhaltungskosten mehr wie zweckmäßig zu sparen.

3) Der Verpächter muß darauf rechnen können, daß seinerseits für die gute Erhaltung der Gebäude keine größere Ausgabe erforderlich ist, als ihm entstehen würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; der Pächter darf also kein Interesse haben, den Verpächter zu Ausgaben zu veranlassen, welche nicht durchaus nothwendig sind.

4) Der Verpächter darf zur Ausübung einer dauernden Controle nicht genöthigt sein; der Pächter also einen Eingriff des Verpächters nur dann zu gewärtigen haben, wenn er gegen das Interesse des Verpächters handelt.

5) Die Entstehung von Differenzen zwischen den Contrahenten muß unwahrscheinlich sein.

Wir lassen das **Wesentliche** der Bestimmung, welche unserer Meinung nach das Ziel fast vollständig erreicht, sogleich hier folgen, um damit die Basis für unsere weiteren Betrachtungen zu gewinnen.[1]

Der Pächter hat alle Baureparaturen (in der oben bereits bestimmten Umgrenzung) mit Ausnahme solcher, welche durch Brandunglück entstehen, auf seine Kosten ausführen zu lassen.[2]

Der Verpächter hat das Recht im Anfange eines jeden Wirthschaftsjahres zu revidiren, und zu bestimmen, welche Reparaturen im nächsten Jahre ausgeführt werden sollen.

Macht er von diesem Rechte keinen Gebrauch, so bleibt dem Pächter die Bestimmung über die auszuführenden Reparaturen überlassen.

Die vom Pächter auf die Erhaltung der Gebäude durchschnittlich jährlich zu verwendende Summe wird auf ein bestimmtes Minimum festgesetzt. Das Minimum mit der Anzahl der Pachtjahre multiplicirt, ergiebt die ganze während der Pachtzeit zu verwendende Minimalsumme.

Außerdem hat der Pächter alle Fuhren bis zu einer bestimmten Entfernung unentgeltlich zu leisten und das Stroh unentgeltlich herzugeben.

Der Pächter hat jährlich eine Berechnung über die ausgeführten Reparaturen einzureichen, welche vom Verpächter nach erfolgter Prüfung anzuerkennen ist.

Ergiebt sich bei der Rückgabe des Gutes aus den jährlichen Baurechnungen, daß die ganze während der Pachtzeit zu verwendende Minimalsumme nicht verbraucht ist, so hat der Pächter das Fehlende dem Verpächter baar auszuzahlen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 11.

2) Ueber die Wiederherstellung der Gebäude in Folge von Brandunglück ist eine besondere Vereinbarung erforderlich.

Uebersteigt die Verwendung die festgesetzte ganze Minimalsumme ohne eine zu bestimmende Maximalsumme zu überschreiten, so hat der Verpächter dem Pächter den überschießenden Betrag zur Hälfte zu erstatten.

Uebersteigt die Verwendung die festgesetzte ganze Maximalsumme, so hat der Verpächter den die Maximalsumme überschreitenden Betrag dem Pächter ganz zu erstatten.

Wenn in einem einzelnen Pachtjahre die durchschnittliche Maximalsumme in Folge größerer Reparaturen um einen bestimmten erheblichen Betrag überschritten wird, so hat jeder der Contrahenten das Recht, im Anfange des nächstfolgenden Pachtjahres die Ausgleichungsberechnung, wie sie für das Ende der Pachtzeit festgesetzt ist, in Bezug auf die vergangenen Pachtjahre, und die sofortige baare Ausgleichung der sich ergebenden Differenz zu verlangen. —

Man sieht, daß in dieser Bestimmung das Princip des preußischen Contractes, nach welchen der Pächter verpflichtet ist, alle Reparaturen zu tragen, adoptirt, die Unbilligkeit dieser Verpflichtung aber durch Begrenzung derselben beseitigt ist.

Diese Begrenzung findet nach zwei Seiten hin statt; einerseits ist der Gegenstand begrenzt, auf welchen sich die Verpflichtung des Pächters bezieht; andererseits ist die Summe begrenzt, welche der Pächter aufzuwenden hat.

Die Begrenzung des Gegenstandes ist nothwendig, um den Pächter in den Stand zu setzen, die Größe der zu übernehmenden Verpflichtung zu schätzen; sie ist die nothwendige Voraussetzung für die Ermittelung der Unterhaltungssumme.

Die contractliche Begrenzung der Unterhaltungssumme ist nothwendig, um den Pächter vor unangemessenen Forderungen des Verpächters zu schützen, und um ihm möglichst freie Bewegung zu verschaffen.

Die Begrenzung der dem Pächter auferlegten Verpflichtung geschieht aber in unserer Bestimmung nicht in der Weise, daß einfach eine Summe festgesetzt wird, welche der Pächter jährlich auf die Unterhaltung der Gebäude zu verwenden hat, sondern in einer besonders eigenthümlichen Weise; diese Eigenthümlichkeit zu rechtfertigen, ist zunächst unsere Aufgabe. —

Die Normirung der erforderlichen Unterhaltungssumme hat, auch wenn die zu erhaltenden Gegenstände genau bekannt sind, ihre großen Schwierigkeiten. Es läßt sich zwar, namentlich wenn die Erfahrungen einer längeren Reihe von Jahren vorliegen, und auf Grund einer genauen Gebäuderevision durch Sachverständige, die durchschnittlich jährlich nöthige Unterhaltungssumme annähernd ermitteln; aber doch nur durchschnittlich,

und nur annähernd; man kann z. B. in einem gegebenen Falle nicht sagen: Die jährliche Unterhaltungssumme wird 200 Thlr. betragen; man kann nur sagen: Die durchschnittlich jährlich erforderliche Unterhaltungssumme wird annähernd 200 Thlr. betragen. Das wahrscheinliche durchschnittliche Minimum läßt sich mit einiger Zuverlässigkeit ermitteln; die wirklich in einem Jahre erforderliche Unterhaltungssumme kann der ermittelten Minimalzahl entsprechen, sie kann aber auch höher oder niedriger sein; und selbst die durchschnittlich wirklich erforderliche Unterhaltungssumme kann mehr oder weniger betragen.

Würde man nun als fixe jährliche Unterhaltungssumme das ermittelte Minimum wählen, so würde mit Sicherheit vorausgesagt werden können, daß die wirklich erforderliche Unterhaltungssumme von der gewählten Summe in jedem Jahre mehr oder weniger abweichen wird, und es liegt auf der Hand, daß durch eine solche Fixirung der Unterhaltungssumme, das Ziel, nach welchem wir streben, nicht erreicht werden kann.

Nehmen wir z. B. an, die Unterhaltungssumme sei auf 240 Thlr. fixirt, der Pächter trägt also alle Reparaturen bis 240 Thlr. jährlich, der Verpächter schießt die Summe zu, welche mehr erforderlich ist, so entstehen folgende Uebelstände:

1) Der Verpächter hat nicht die Sicherheit, daß die Gebäude mit der bestimmten Summe unbedingt gut erhalten werden, denn diese Summe wird, wenn sie jährlich verwandt wird, nicht in allen Jahren ausreichen.
2) Es ist mit Sicherheit anzunehmen, daß dem Verpächter die Gebäudeunterhaltung mehr kostet, als sie ihm kosten würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; die Gründe für diese Annahme sind:
   a. Der Pächter hat nicht das geringste Interesse daran, zu sparen; es kann ihm vollkommen gleichgültig sein, wenn mehr, wie die stipulirte Summe verwandt wird; man kann deshalb mit Gewißheit annehmen, daß er sich durchaus keine Mühe geben wird, die nöthigen Reparaturen so billig wie möglich zu beschaffen.
   b. Da die wirklich erforderliche Unterhaltungssumme durchaus nicht in jedem Jahre dieselbe ist, der Pächter aber gezwungen ist, dieselbe Summe in jedem Jahre zu verwenden, so wird der Pächter in einem Jahre, in welchem wenig Reparaturen erforderlich sind, überflüssige Ausgaben machen, um die bestimmte Summe unterzubringen; in einem Jahre aber, in welchem, um die nothwendigen Reparaturen zu beschaffen, eine größere Summe erforderlich ist, als die stipulirte, wird der Verpächter zuschießen müssen.

Die überflüssigen Ausgaben, welche der Pächter macht, um die festgesetzte Summe unterzubringen, treffen also den Verpächter.

Der hierdurch bewirkte Verlust des Verpächters wird auch durch die Bestimmung nicht beseitigt, daß der Pächter diejenige Summe, welche er in einem Jahre weniger verbraucht, als die bestimmte Unterhaltungssumme, am Ende des Jahres an den Verpächter auszahlen soll;[1] denn wenn der Pächter freie Hand hat, so liegt für ihn gar kein Grund vor, die festgesetzte Summe nicht zu verbrauchen; es liegt im Gegentheil entschieden in seinem Interesse, sie mindestens vollständig unterzubringen.

3) Da der Pächter kein Interesse daran hat, an den Unterhaltungskosten zu sparen, vielmehr bestrebt sein wird, zunächst diejenigen Reparaturen und Verbesserungen auszuführen, welche ihm wünschenswerth erscheinen, nicht diejenigen, welche nothwendig sind — so ist von Seiten des Verpächters dauernd die schärfste Controle erforderlich; es ist nicht möglich, dem Pächter freie Hand zu lassen, weil jede überflüssige Ausgabe, welche er macht, den Verpächter trifft.

Man sieht, durch einfache Fixirung der jährlichen Unterhaltungssumme ist das Ziel, Bestimmungen zu treffen, welche beiden Theilen gerecht werden, nicht zu erreichen.

Die angedeuteten Uebelstände werden zum Theil größer, zum Theil kleiner, wenn die Unterhaltungssumme niedriger oder höher fixirt wird, als das durchschnittliche Minimum.

Steht sie unter dem wahrscheinlichen Minimum, so wird die Sicherheit des Verpächters, daß die Gebäude mit der stipulirten Summe gut erhalten werden können, um so geringer; die Wahrscheinlichkeit, daß ihm die Reparaturen mehr kosten, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete, bleibt dieselbe; eine scharfe Controle wird um so nothwendiger, weil der Verpächter um so eher contribuiren muß.

Uebersteigt die fixirte Summe das wahrscheinliche durchschnittliche Minimum, so wird die Sicherheit des Verpächters, daß die Gebäude gut erhalten werden können, größer; dagegen wird die Wahrscheinlichkeit, daß ihm die Reparaturen mehr kosten, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete, zur Gewißheit; die Controle kann zwar weniger scharf gehandhabt werden, nothwendig bleibt sie aber, denn das Streben des Pächters, zunächst diejenigen Reparaturen auszuführen, welche ihm wünschenswerth sind, bleibt bestehen, weil der Pächter die, welche nothwendig sind,

---

1) Buddeus, Die Zeitpacht größerer Landgüter S. 89.

schließlich dennoch bezahlen muß, wenn die fixirte Summe einmal nicht hinreicht, sie zu bestreiten.

Um diese Uebelstände zu beseitigen, wird man zunächst daran denken, den Pächter auch über die fixirte Summe hinaus an den Reparaturkosten zu betheiligen.

Es scheint dies um so gerechtfertigter, als in der stipulirten Unterhaltungssumme auch alle diejenigen Reparaturen mit begriffen sind, welche durch die Schuld des Pächters oder seiner Leute entstehen (mit Ausnahme von Brand), und weil es dem Verpächter wünschenswerth sein muß, den Pächter auch an der Wiederherstellung von Schäden zu betheiligen, welche durch Zufall entstehen, um zu bewirken, daß die Reparaturkosten solcher Schäden durch Aufmerksamkeit, durch schnelle und rechtzeitige Abhülfe vermindert werden; endlich weil die geschätzte Minimalsumme nur annähernd richtig die Summe repräsentirt, welche durchschnittlich wirklich erforderlich ist, also dem wirklichen Bedarfe gegenüber zu gering angenommen sein kann.

Man könnte also z. B. bestimmen: der Pächter trägt alle Reparaturen bis zur Summe von jährlich 240 Thlr.; die Reparaturen, welche über diese Summe hinaus nöthig sind, tragen beide Theile gemeinschaftlich, jeder zur Hälfte.

Es ist klar, daß durch diese Bestimmung die Begrenzung der Verpflichtung des Pächters, welche durch Fixirung der Unterhaltungssumme bewirkt werden sollte, illusorisch wird; die Casse des Pächters wird dadurch dem Verpächter wiederum zur Verfügung gestellt; denn die Befugniß, die Reparaturen, welche ihm erforderlich scheinen, selbst anordnen zu können, muß unter allen Umständen dem Verpächter zustehen — wenn nicht das umgekehrte Verhältniß eintreten soll: die Abhängigkeit der Casse des Verpächters von dem Belieben des Pächters.

Eine Betheiligung des Pächters an den Reparaturkosten, so weit sie die fixirte Unterhaltungssumme übersteigen, muß deshalb eine bestimmte Grenze haben.

Für die Bestimmung dieser Grenze läßt sich nun aber ein fester Anhaltspunkt nicht finden; man kann sie nur nach gewissen leitenden Gesichtspunkten zu bestimmen suchen.

Die Betheiligung des Pächters muß nämlich einerseits so stark sein, daß es ihm nicht gleichgültig ist, die Minimalsumme zu überschreiten; sie darf andererseits nicht so stark sein, daß es dem Verpächter wünschenswerth ist, diese Betheiligung auszunutzen.

Wenn man z. B. bei einer Minimalsumme von 240 Thlr. bestimmt, daß der Pächter bis zu einer Maximalsumme von 280 Thlr. die Hälfte beizutragen hat, so hat er sich auf einen Beitrag von höchstens 20 Thlr., der hin und wieder vorkommen kann, gefaßt zu machen; dieser

Beitrag wird ihn nicht veranlassen, aus Sparsamkeitsrücksichten die Ausführung ihm wünschenswerther Erneuerungen zu unterlassen, um so weniger, wenn zu erwarten steht, daß die Kosten derselben auch die Maximalsumme übersteigen; der Verpächter ist also genöthigt, sich einzumischen, zu controliren, weil schon eine nicht erhebliche Uebersteigung der Minimalsumme seine Casse in Anspruch nimmt.

Wollte man dagegen bestimmen, daß der Pächter eventuell bis zur Maximalsumme von 280 Thlr. die Reparaturkosten allein zu bestreiten hat, so würde er allerdings ein größeres Interesse haben, die Minimalsumme nicht zu überschreiten; der Verpächter aber würde die größte Neigung haben, durch Anordnung von Reparaturen und Erneuerungen, die ihm wünschenswerth erscheinen, die Casse des Pächters bis zur Maximalsumme möglichst auszunutzen; sobald aber der Pächter erkennt, daß ihm sein Streben, zu sparen, doch nichts hilft, wird dies Streben in das Gegentheil umschlagen, damit auch die Casse des Verpächters — durch Ueberschreitung der Maximalsumme — möglichst stark betheiligt wird; wiederum tritt also die Nothwendigkeit einer scharfen Controle ein.

Die zweite Methode ist unzweifelhaft — namentlich für den Pächter — unvortheilhafter, wie die erste.

Wählt man deshalb die erste Methode und verstärkt die Betheiligung des Pächters dadurch, daß man die Maximalsumme nicht zu niedrig fixirt — z. B. bei einem Minimum von 240 Thlr. ein Maximum von 300 Thlr. festsetzt — so würde die folgende Bestimmung resultiren: der Pächter trägt alle Reparaturen bis 240 Thlr. jährlich; wenn diese Minimalsumme in einem Jahre überschritten wird, trägt jeder Theil die Hälfte des Mehrbetrages, so lange dieser die Summe von 60 Thlr. nicht übersteigt; wird aber die Ueberschreitung auch dieser Summe einmal erforderlich, also mehr verbraucht als 300 Thlr., so hat der Verpächter die Summe, welche mehr verbraucht wird als 300 Thlr., allein zu tragen.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß durch diese Bestimmung die Verpflichtung des Pächters so scharf begrenzt sein würde, daß vom Standpunkte der Billigkeit ein Einwand gegen dieselbe nicht erhoben werden kann.

Dennoch wird durch diese Bestimmung das gewünschte Ziel nicht erreicht; sie ist theoretisch construirt, nicht emporgewachsen aus den natürlichen, realen Verhältnissen.

Wir haben schon früher hervorgehoben, daß die erforderliche Unterhaltungssumme nur durchschnittlich annähernd ermittelt werden kann.

Der Minimalbetrag ist nicht derjenige Betrag, welcher mindestens in jedem Jahre aufgewandt werden muß, um die Gebäude in Stand zu erhalten, sondern welcher muthmaßlich durchschnittlich in einer Reihe von Jahren mindestens zur Verwendung kommen muß.

Wenn man also bestimmt, daß das Minimum jährlich zur Verwendung kommen soll, so veranlaßt man, wie bereits nachgewiesen, den Pächter unter Umständen zu überflüssigen Ausgaben, welche demnächst den Verpächter treffen, weil dieser in Jahren, in welchen die Minimalsumme überstiegen wird, beisteuern muß.

Zu überflüssigen Ausgaben wird der Verpächter ferner dadurch veranlaßt, daß er in jedem Jahre, in welchem die Maximalsumme überstiegen wird, den Ueberschuß dem Pächter sofort zu erstatten hat; denn es ist sehr wahrscheinlich, daß dieser Mehrbetrag in den nächsten Jahren wieder gespart werden kann; eine solche Ersparung zu bewirken, hat aber der Pächter, nachdem ihm der Mehrbetrag ausbezahlt ist, durchaus keine Veranlassung.

Die Fixirung der Unterhaltungssumme in der angedeuteten Weise ist daher für die Casse des Verpächters äußerst ungünstig; ungünstig aber auch für den Pächter; nicht für seine Casse, sondern für seine Person, weil sie eine dauernde Controle von Seiten des Verpächters unbedingt nöthig macht, damit überflüssige Ausgaben möglichst vermieden werden.

Um durch Fixirung der Reparaturkosten beiden Theilen gerecht zu werden, bleibt nur ein Weg übrig; man muß — im engsten Anschlusse an die Wirklichkeit — nicht die jährliche, sondern die durchschnittliche Unterhaltungssumme fixiren.

Dies ist das Princip, welches unserer in ihren wesentlichsten Punkten bereits mitgetheilten Bestimmung über die Instandhaltung der Gebäude zu Grunde liegt.

Wir schätzen also zunächst die Unterhaltungssumme, welche durchschnittlich jährlich mindestens erforderlich sein wird; nehmen wir an auf 240 Thlr.; wir setzen dann die durchschnittliche Maximalsumme fest, beispielsweise auf 300 Thlr.

Das heißt: der Verpächter ist der Meinung, daß mit 240 Thlr. durchschnittlich auszukommen sein wird; er setzt dabei aber voraus, daß überflüssige Ausgaben nicht gemacht werden, und unvorhergesehene Beschädigungen der Gebäude nicht vorkommen; da aber diese Meinung eben nur eine Meinung ist, und er nicht mit Sicherheit voraussetzen kann, das überflüssige Verwendungen nicht vorkommen, weil er die Ausführung der Reparaturen nicht selbst überwacht; da endlich auch die Ausbesserung derjenigen Beschädigungen, welche durch Zufall entstehen, bis zu einer gewissen Grenze dem Pächter übertragen werden sollen, so setzt der Verpächter die Summe von 300 Thlr. fest, bis zu welcher der Pächter verpflichtet sein soll, die Reparaturkosten gemeinschaftlich mit dem Verpächter zu tragen.

Da die Frage, wie viel der Pächter im Laufe der Pachtzeit durchschnittlich jährlich wirklich verwandt hat, natürlich erst am Ende der Pachtzeit entschieden werden kann, so muß der Pächter verpflichtet sein, alle im

Laufe der Pachtzeit vorkommenden Reparaturen zunächst aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Zeigt sich am Ende der Pachtzeit, daß die festgesetzte Minimalsumme durchschnittlich nicht verwandt ist, so muß das Fehlende vom Pächter dem Verpächter ausgezahlt werden; zeigt sich, daß die fixirte Maximalsumme überschritten ist, so muß der Ueberschuß vom Verpächter dem Pächter erstattet werden; zeigt sich endlich, daß die Minimalsumme zwar überschritten, die Maximalsumme aber nicht erreicht ist, so erstattet der Verpächter dem Pächter die Hälfte der Summe, welche mehr ausgegeben ist, als die Minimalsumme beträgt.

Diese letzte Bestimmung ist wie der Regulator bei einem Dampfkessel; sie erhält die Bestrebungen und Gegenbestrebungen im Gleichgewicht; sie genügt aber noch nicht vollständig, um den Pächter vor Vermögensverlusten zu schützen. Denn da der Pächter im Laufe der Pachtzeit alle Reparaturen zunächst bestreiten muß, so ist es möglich, daß der Verpächter auf Grund des ihm zustehenden Rechtes, die Reparaturen, welche er für nöthig hält, anordnen zu können, die Casse des Pächters im Laufe der Pachtzeit mehr wie gerechtfertigt in Anspruch nimmt; es ist auch möglich, daß die Maximalsumme einmal durch nothwendige bedeutende Reparaturen — z. B. in Folge eines Sturmes — erheblich überschritten wird; in beiden Fällen würde der Pächter die Zinsen der aufgewandten Summe bis zur Rückgabe des Gutes verlieren.

Diesem Verluste muß durch die Bestimmung vorgebeugt werden, daß, wenn die durchschnittliche Maximalsumme in einem einzelnen Jahre um eine bestimmte Summe überschritten wird, dann eine Ausgleichungsberechnung für die vergangenen Pachtjahre stattfinden soll.

Wir wollen jetzt die Wirkungen dieser Bestimmungen kennen zu lernen suchen, um zu sehen, wie weit das gewünschte Ziel erreicht wird.

Wir fassen die früher aufgestellten fünf Zielpunkte einzeln ins Auge.

1. Der Pächter muß mit Sicherheit die Größe der übernommenen Last schätzen können.

   Daß dies Ziel vollständig erreicht wird, liegt auf der Hand; ist z. B. die durchschnittliche Minimalsumme auf 240 Thlr., die Maximalsumme auf 300 Thlr. festgesetzt, so hat der Pächter im ungünstigen Falle höchstens die Summe von 270 Thlr. jährlich zu verwenden.

2. Der Verpächter muß mit Sicherheit auf gute Erhaltung der Gebäude rechnen können.

   Wenn, wie vorausgesetzt werden muß, die Minimalsumme annähernd richtig die Summe repräsentirt, welche zur gewöhnlichen Instandhaltung der Gebäude unter normalen Verhältnissen erforderlich ist, so kann die gute Erhaltung zweifellos auch erwartet werden; denn der Pächter hat durchaus kein Interesse, an dieser Summe auf Kosten der So-

lidität der Gebäude zu sparen; er hat auch kein Interesse, in einem Jahre, in welchem wenig Reparaturen erforderlich sind, überflüssige Ausgaben zu machen, und in einem andern, in welchem die erforderlichen Reparaturen die Minimalsumme übersteigen, nothwendige Reparaturen zu unterlassen, weil die Ersparungen des einen Jahres ihm zur Verwendung in einem anderen Jahre disponibel bleiben.

Tritt aber der Fall ein, daß außergewöhnliche bedeutende Reparaturen erforderlich sind, so ist es allerdings möglich, daß der Pächter äußerst sparsam zu Werke geht, weil die Ueberschreitung der Minimalsumme ihn mittrifft.

Dies Streben kann dem Verpächter nur angenehm sein, weil der Pächter auch für ihn mitspart.

Sollte sich aber zeigen, daß die Solidität der Gebäude dadurch beeinträchtigt würde, so hat es der Verpächter in der Hand, demselben Einhalt zu thun, indem er die Reparaturen, welche ihm erforderlich erscheinen, anordnet. Ist die Ueberschreitung der Minimalsumme eine so bedeutende, daß die Wiedersparung der Mehrausgabe in den folgenden Jahren eine Verschlechterung des guten Zustandes der Gebäude zur Folge haben könnte, so tritt contractlich eine Abgleichungsberechnung ein, durch welche die Gefahr der Verschlechterung durch übertriebene Sparsamkeit sofort beseitigt wird.

Wir dürfen also mit Sicherheit annehmen, daß eine gute Erhaltung der Gebäude durch unsere Bestimmungen garantirt wird.

3. Der Verpächter muß darauf rechnen können, daß ihm die Reparaturkosten nicht höher zu stehen kommen, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete.

Auch diese Forderung wird erfüllt; denn der Pächter hat kein Interesse daran, den Verpächter zu Ausgaben zu veranlassen, welche nicht durchaus nothwendig sind; er hat kein Interesse, die fixirte Unterhaltungssumme in jedem Jahre zu verbrauchen; er hat im Gegentheil Grund, sparsam zu Werke zu gehen, in jedem Jahre nur so viel zu verbrauchen, als wirklich erforderlich ist, einmal deshalb, weil er nicht gezwungen ist, an den Verpächter sofort baar auszuzahlen, was er spart, sondern die Ersparniß zur Deckung größerer Reparaturen in einem andern Jahre verwenden kann; und dann deshalb, weil Ueberschreitungen der Minimalsumme ihn stark in Mitleidenschaft ziehen; die Anwendung unseres Princips der Durchschnittsberechnung hat nämlich die Folge, daß die früher besprochene Schwierigkeit, den Pächter über die Minimalsumme hinaus angemessen stark zu betheiligen, gehoben wird. Wenn bei Ueberschreitungen der Minimalsumme die Ausgleichung jähr-

lich vorgenommen wird, so kann bei einem Minimum von 240 Thlr. und einem Maximum von 300 Thlr. — bei einer schon ziemlich bedeutenden Differenz von 60 Thlr. also —, der Antheil des Pächters nur hin und wieder einmal im ungünstigsten Falle 30 Thlr. betragen. Dieser Beitrag ist nicht hoch genug, um ihn abzuhalten, gegen das Interesse des Verpächters kostspielige Erneuerungen, welche ihm wünschenswerth erscheinen, vorzunehmen; denn mag die Erneuerung auch noch so viel Kosten verursachen — wenn sie in einem Jahre ausgeführt wird, und dafür wird der Pächter sorgen, so beträgt doch sein Beitrag immer nur höchstens 30 Thlr. Eine erhebliche Erhöhung der Maximalsumme ist durchaus unangemessen, weil dadurch die Grenze, bis zu welcher der Pächter betheiligt wird, wieder ins Schwanken geräth, und die Befugniß des Verpächters, über die Casse des Pächters zu verfügen, weiter ausgedehnt werden würde, als der Billigkeit entspricht.

Bestimmt man nun aber, daß die Betheiligung des Pächters über die Minimalsumme hinaus, durchschnittlich 30 Thlr. betragen soll — in 12 Jahren also 360 Thlr. — so wird damit einerseits eine so starke Betheiligung geschaffen, daß der Verpächter vor unmotivirten Ueberschreitungen der Minimalsumme in einem einzelnen Jahre sicher ist, andererseits aber auch eine so scharf begrenzte, daß der Pächter vor unmotivirten Eingriffen des Verpächters in seine Casse geschützt ist.

4. Der Verpächter darf zur Ausübung einer dauernden Controle nicht genöthigt, der Pächter muß gegen ungerechtfertigte Eingriffe des Verpächters geschützt sein.

Wir haben Gelegenheit gehabt, zu sehen, daß alle bestehenden Baubedingungen die schärfste Controle fordern, ohne daß diese Controle dem Verpächter hinreichende Garantie bietet; nach unserer Bestimmung beschränkt sich die Controle auf die jährliche Revision und Prüfung der Baurechnung. Erst wenn sich bei Gelegenheit dieser Prüfung zeigt, daß der Pächter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wird ein Eingreifen des Verpächters durch eigenmächtige Anordnung der erforderlichen Reparaturen nöthig; dies Eingreifen kann aber nie den Charakter der Unbilligkeit an sich tragen, es kann nie den Pächter in ein unangemessenes Abhängigkeitsverhältniß vom Verpächter bringen; denn die Dispositionsbefugniß des Verpächters über die Casse des Pächters ist nicht, wie bei andern Baubedingungen, eine unbegrenzte, sondern eine vor Abschluß des Contractes ganz bestimmt normirte.

Da aber der Pächter, wie wir nachgewiesen haben, nicht das mindeste Interesse hat, zu verschwenden, und ebensowenig einen Grund, übertrieben zu sparen, so ist eine regelmäßige wirkliche Controle, eine Vorausbestimmung der erforderlichen Repara-

turen von Seiten des Verpächters, wie sie bisher in allen Contracten ohne Ausnahme stipulirt ist, vollständig überflüssig, und es liegt ganz in der Hand des Pächters, jeden Eingriff des Verpächters dadurch zu vermeiden, daß er seinen Verpflichtungen in redlicher Weise nachkommt.

5. Die Entstehung von Differenzen zwischen den Contrahenten muß unwahrscheinlich sein.

Wenn wir uns vergegenwärtigen, daß das letzte Ziel unserer Baubestimmungen das ist: beiden Theilen gerecht zu werden, und daß dies Ziel nothwendig erreicht werden muß deshalb, weil die Rechte und Pflichten der Contrahenten in solcher Weise begrenzt und vertheilt sind, daß ihre Interessen Hand in Hand gehen, so ist jeder Grund zu erheblichen Differenzen, und damit einer der größten Mißstände, welcher den Baubedingungen aller Contracte, welche wir haben prüfen können, anklebt, vollständig beseitigt.

Wir haben endlich noch einige besondere Vortheile dieser Bestimmung hervorzuheben, und einige nothwendige Zusätze zu besprechen.

Die besonderen Vortheile sind, daß Detailbestimmungen darüber, wer die Reparaturen in Folge von zufälligen Beschädigungen zu tragen hat, überflüssig sind; zunächst hat sie der Pächter zu besorgen; übersteigt der erforderliche Kostenaufwand das Jahresmaximum um die contractlich für diesen Fall bestimmte Summe, so findet sofort eine Abgleichungsberechnung statt, und damit ist eine völlig gerechte Vertheilung der Herstellungskosten bewirkt. Wir haben nur zwei Fälle auszunehmen: die Beschädigungen durch Brand, und solche Unglücksfälle, welche die Gebäude so vollständig zerstören, daß ein Umbau erforderlich ist.

Für den Fall eines Brandes müssen besondere Bestimmungen deshalb getroffen werden, weil in diesem Falle in Bezug auf die Wiederherstellungskosten noch ein dritter Concurrent auftritt: die Versicherungsgesellschaft; die Bestimmungen für diesen Fall, sowie bei dem Eintritte anderer Unglücksfälle, welche die Gebäude erheblich beschädigen, werden am besten in einem besonderen Abschnitte, welcher die Rechte und Pflichten der Contrahenten bei außergewöhnlichen Unglücksfällen behandelt, zusammengestellt. —

Die erforderlichen Zusätze zu unserer Baubestimmung beziehen sich auf die Leistung der Baufuhren, die Hergabe der im Gute selbst vorhandenen Materialien und des Strohes, die Verwendung der Abfallmaterialien und auf die Frage, ob gewisse Reparaturen ausnahmsweise nicht in die Unterhaltungssumme einbegriffen sein sollen.

Die Bestimmung, daß die Baufuhren bis zu einer gewissen Entfernung unentgeltlich vom Pächter zu leisten sind, ist, wie früher schon bemerkt, völlig gerechtfertigt, weil sie dem Pächter einen baaren Geldaufwand nicht verursachen, während die Bezahlung derselben die Reparaturkosten unverhältnißmäßig erhöhen, und dem Pächter eine Einnahme zuführen würde, welche ihm, wenn er Eigenthümer des Gutes wäre, nicht zufließen würde. Diese Bestimmung findet sich deshalb auch ausnahmslos in allen Contracten; es ist jedoch selbstverständlich, daß der Pächter die baaren Auslagen bei Leistung der Fuhren, z. B. Chausseegelder u. s. w. in Rechnung zu stellen hat.

Für die Hergabe der in den Grundstücken des Gutes vorhandenen Materialien, z. B. für Lehm aus der mitverpachteten Lehmgrube kann der Pächter ebenfalls eine Bezahlung nicht beanspruchen, zumal ihm der Verkauf solcher Materialien in der Regel nicht gestattet ist; es ist jedoch selbstverständlich, daß der Pächter zur unentgeltlichen Hergabe solcher Materialien nur soweit verpflichtet sein kann, als dadurch das ihm verpachtete Culturland (Wiesen oder Aecker) nicht vermindert wird.

Die unentgeltliche Hergabe des erforderlichen Strohes von Seiten des Pächters ist ebenfalls durchaus gerechtfertigt unter der Voraussetzung, daß der Pächter das Abfallstroh zurückerhält; denn der Hauptwerth des Strohes für den Pächter besteht in seinem Werthe als Streu und Dünger; für diese Zwecke hat aber das Abfallstroh, z. B. von alten Strohdocken, mindestens denselben Werth, wie das frische Stroh.

Von den übrigen Abfallmaterialien wird das Holz dem Pächter nicht unentgeltlich zu überlassen sein; der Werth desselben ist vielmehr in der Baurechnung in Einnahme zu stellen; um diesen Werth vermindern sich also die Reparaturkosten des laufenden Jahres; die noch brauchbaren Steine, Ziegel u. s. w. verbleiben dem Pächter zur Benutzung für spätere Reparaturen. —

Es giebt gewisse Reparaturen, welche nicht einem wirthschaftlichen Bedürfnisse, sondern einem persönlichen Bedürfnisse abhelfen; deren Kosten daher je nach persönlichen Neigungen und Lebensgewohnheiten außerordentlich schwanken.

Man kann sie unter dem Ausdrucke: Luxusanlagen zusammenfassen; dahin gehört namentlich die Ausschmückung der Wohnräume, Tapeziren, Malen u. s. w.

Wollte man die Kosten für Luxusanlagen mit unter die Unterhaltungssumme rechnen, so müßte man dem Verpächter die Befugniß einräumen, derartige Luxusausgaben je nach seinen persönlichen Ansichten zu beschränken.

Es ist richtiger, sie einfach auszunehmen, und zu bestimmen, daß der Verpächter das Recht hat, im einzelnen Falle darüber zu entscheiden, ob eine Ausgabe als Luxusausgabe betrachtet werden soll oder nicht. —

Um allen Zweifel zu beseitigen, ist es zweckmäßig, noch über einige andere Punkte specielle Vereinbarung zu treffen, nämlich über die Ausgaben für Weißen, Reinigen der Schornsteine, Einsetzen von Fensterscheiben und Wiederanschaffung verloren gegangener Schlüssel. Die Ausgaben für diese Dinge gehören zwar nach unserer Bestimmung unzweifelhaft zur Unterhaltungssumme der Gebäude; da man aber meist als selbstverständlich annimmt, daß der Pächter diese Kosten allein tragen muß, so ist es rathsam im Vertrage ausdrücklich zu bemerken, daß sie von der stipulirten Unterhaltungssumme mit bestritten werden sollen; selbst wenn man der Meinung wäre, daß diese Ausgaben principiell nicht als Baureparaturen zu betrachten seien, würde es sich dennoch der Einfachheit wegen empfehlen, sie als solche anzusehen, um — bei der Geringfügigkeit dieser Posten — eine kleinliche Pedanterie zu vermeiden; man hat also diese von Jahr zu Jahr wenig veränderlichen, daher leicht berechenbaren Ausgaben bei Ermittelung der Minimalsumme mit zu berücksichtigen. Daß die Unterhaltungskosten für diejenigen baulichen Gegenstände, welche zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen, (z. B. das Reinigen der Oefen, Reparaturen der übrigen Feuerungsanlagen) nicht mit in die Unterhaltungssumme einbegriffen sind, ist selbstverständlich. —

Wir haben schließlich noch einem Einwande zu begegnen, der vielleicht gegen die Zweckmäßigkeit der besprochenen Baubestimmung erhoben werden könnte; dem Einwande nämlich, daß sie nicht so einfach sei, wie wünschenswerth. Es ist zuzugeben, daß die klare und präcise Fassung unserer Bestimmung einige Schwierigkeiten bietet; es ist ferner zuzugeben, daß es nicht ganz leicht ist, sich in das durch dieselbe gegründete Verhältniß rasch und völlig hineinzudenken, zumal man gewohnt ist, sich mit Bestimmungen zu begnügen, die bei aller Weitläufigkeit außerordentlich oberflächlich sind, jeder tiefern Begründung entbehren, und niemals der scharfen Erfassung der realen Verhältnisse ihre Entstehung verdanken.

Aber — wie kommt es denn, daß es schwierig ist, die Bestimmung präcis zu fassen, daß ihr Verständniß nicht auf der flachen Hand liegt?

Nicht daher kommt es, weil unsere Bestimmung complicirt ist, sondern daher, weil das durch die Verpachtung der Gebäude entstandene Verhältniß der Contrahenten complicirt ist.

Unsere Bestimmung ist nur der Ausdruck dieses vorhandenen complicirten Verhältnisses, sie regelt es nur, und schiebt es so zurecht, daß es klar wird, und jedem verständlich, der es verstehen will.

Ein Vorwurf ist also unserer Bestimmung in dieser Beziehung auf keinen Fall zu machen; jeder Versuch einer Vereinfachung, wenn diese in einer principiellen Aenderung besteht, hat zur Folge, daß das Ziel, nach welchem wir zu streben haben, nicht erreicht wird. Daß übrigens auch nur

dem schnellen und vollkommnen Verständniß, nicht aber der Anwendung unserer Bestimmung Schwierigkeiten entgegenstehen, mag zunächst durch die Thatsache bezeugt werden, daß diese Bestimmung nicht theoretisch construirt, sondern aus der Praxis erwachsen, und mit vortrefflichem Erfolge bereis angewandt ist; und läßt sich leicht beweisen durch die folgende beispielsweise Ausführung der außerordentlich einfachen Abgleichungsberechnung am Ende der Pachtzeit.

Nehmen wir an, die Pachtzeit sei auf 12 Jahre festgesetzt; die durchschnittliche Minimalsumme auf 240 ℛ; die ganze Minimalsumme also auf $12 \times 240 = 2880$ ℛ; die durchschnittliche Maximalsumme auf 300 ℛ; die ganze Maximalsumme also auf $12 \times 300 = 3600$ ℛ. Am Ende der Pachtzeit liegen 12 revidirte Jahresrechnungen vor, aus denen sich die Summe, welche in jedem Jahre verbraucht ist, also auch die ganze während der Pachtzeit verbrauchte Summe ergiebt. Es sind nur 3 Fälle möglich; entweder bleibt die wirklich verwandte Summe unter dem Minimum, oder sie übersteigt dasselbe, ohne das Maximum zu überschreiten, oder sie übersteigt das Maximum.

Erster Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen 2760 ℛ. Das durchschnittliche Minimum beträgt 240 ℛ; in 12 Jahren also die ganze Minimalsumme	2880 ℛ
wirklich verbraucht sind	2760 „
Der Pächter hat also dem Verpächter auszuzahlen	120 ℛ

Zweiter Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen	3200 ℛ
Die Minimalsumme beträgt	2880 „
mehr verbraucht	320 ℛ
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten die Hälfte mit	160 ℛ

Dritter Fall.

Die wirklich verbrauchte Summe soll betragen	3900 ℛ
Die Maximalsumme beträgt	3600 „
Der Verpächter hat also dem Pächter zu erstatten:	
1) den die Maximalsumme übersteigenden Betrag von . . .	300 ℛ
2) die Hälfte der Differenz zwischen dem Minimum (2880 ℛ) und dem Maximum (3600 ℛ) = 720 ℛ mit	360 ℛ
Summa	660 ℛ

Der Entwurf eines Pachtvertrags im zweiten Theile dieser Schrift enthält im § 11 die Bestimmung über die Unterhaltung der Gebäude; um

jedes Mißverständniß zu vermeiden, enthält die Anlage B zum Pachtcontract Beispiele einer Jahresbaurechnung, der Generalabrechnung, und einer Abgleichungsberechnung im Laufe der Pachtzeit.

Die entworfene Bestimmung über die Baureparaturen bezieht sich lediglich auf die Erhaltung der vorhandenen Gebäude, und auf die Ausbesserung resp. Erneuerung gewisser Pertinenzien derselben; es bleibt also noch übrig, die Rechte und Pflichten der Contrahenten kennen zu lernen für den Fall der Ausführung von Neubauten, Umbauten und Veränderungen der vorhandenen Gebäude.

Man versteht in der Praxis unter einem Neubau in der Regel auch den Umbau eines alten Gebäudes, wenn dasselbe abgerissen oder von Naturereignissen zerstört und wieder hergestellt wird.

Wir halten es jedoch für zweckmäßig, diese beiden Begriffe zu trennen, und wollen unter Neubau nur die Herstellung eines ganz neuen (noch nicht vorhandenen) Gebäudes verstehen; unter Umbau die Errichtung eines neuen Gebäudes an die Stelle eines alten mit Benutzung des noch brauchbaren alten Materials; der Ausdruck: Veränderungen erläutert sich von selbst.

Da der Pächter nicht das Recht hat, bauliche Anlagen, welche die Form oder Einrichtung der ihm verpachteten Gebäude verändern, ohne Genehmigung des Verpächters vorzunehmen,[1] weil ihm nur die Nutzung der verpachteten Objecte zusteht, so ist zu untersuchen:

1) unter welchen Umständen der Verpächter zur Ausführung von Neubauten, Umbauten und baulichen Veränderungen verpflichtet ist.
2) Wie vorkommenden Falls die Ausführung zu bewerkstelligen und die Kosten aufzubringen sind.

Neue bauliche Anlagen können erforderlich werden in Folge von Unglücksfällen: Brand, Sturm, Ueberschwemmung; ferner dann, wenn ein Gebäude durch Reparaturen nicht mehr erhalten werden kann; endlich aus wirthschaftlichen Gründen: Erweiterung der Wirthschaft (durch Ankauf von Grundstücken), und Veränderung der Betriebsweise (z. B. Vermehrung des Rindviehs und Verminderung der Schafe).

---

1) Anhalt § 10; Gotha § 20; Hannover § 13 (Anlage § 10); Holstein § 19; Lauenburg § 22; Lippe-Detmold § 14; Nassau Art. 14; Oldenburg § 42; Stolberg § 6; Stralsund § 14.

Für den Fall eines Brandunglücks sind, wie schon früher bemerkt, besondere Vereinbarungen erforderlich, weil in diesem Falle in der Versicherungsgesellschaft ein dritter Concurrent zu den Baukosten auftritt. Diesen Fall lassen wir also hier außer Betracht.

Sind Gebäude durch Sturm oder Ueberschwemmung erheblich beschädigt, so ist die Frage, ob die Wiederherstellung als ‚Reparatur oder als Umbau' zu betrachten ist.

Würde die Ausbesserung als Reparatur aufzufassen sein, so würde sie, wenn unsere Bestimmung über die Instandhaltung der Gebäude adoptirt ist, vom Pächter auszuführen und vorläufig zu bezahlen sein. Da dem Pächter ein Nachtheil hieraus nicht erwachsen kann, weil er, wenn die Reparatur so bedeutende Kosten verursachen sollte, daß die fixirte durchschnittliche Maximalsumme erheblich überschritten würde, die Mehrausgabe in demselben Jahre wiedererhält, so kann es dem Verpächter ohne Bedenken überlassen werden, in solchen Fällen zu entscheiden, ob die erforderliche Ausbesserung als Reparatur oder als Umbau betrachtet werden soll; entscheidet sich der Verpächter für das letztere, so ist er selbstverständlich verpflichtet, den Umbau nach den für diesen Fall vereinbarten contractlichen Bestimmungen ausführen zu lassen.

Ist aber die Pflicht des Pächters in Bezug auf die Instandhaltung der Gebäude nicht in der Weise begrenzt, wie wir vorgeschlagen haben, so muß der Contract Bestimmungen darüber enthalten, unter welchen Umständen eine derartige Beschädigung als Umbau aufgefaßt werden soll.

Werden Umbauten erforderlich in Folge von Unglücksfällen, oder deshalb weil ein Gebäude durch Reparatur nicht mehr erhalten werden kann so ist selbstverständlich der Verpächter verpflichtet, dieselben auf seine Kosten ausführen zu lassen.

Zur Ausführung von Neubauten und baulichen Veränderungen, welche aus wirthschaftlichen Gründen erforderlich sind, kann der Verpächter jedoch nur dann verpflichtet sein, wenn sie durch seine Maßnahmen nothwendig werden; wenn er also z. B. Ländereien zukauft und diese den Pachtobjecten hinzutreten.

Die Verpflichtung des Verpächters, im Laufe der Pachtzeit Neubauten, Umbauten oder bauliche Veränderungen ausführen zu lassen beschränkt sich also auf gewisse Fälle.[1]

Es kann daher vorkommen, daß Neubauten oder bauliche Veränderungen aus wirthschaftlichen Gründen für den Pächter zweckmäßig, selbst nothwendig sind, ohne daß der Verpächter die Verpflichtung hat, sie ausführen zu lassen.

---

1) Hannover § 13 (Anlage § 5); Holstein § 27; Preußen § 12 A; Stolberg § 6 u. a.

Für zwei Fälle hat demnach eine Vereinbarung der Contrahenten über die Ausführung baulicher Veränderungen stattzufinden;

1) für den Fall, daß eine Verpflichtung des Verpächters und
2) für den Fall, daß ein begründeter Wunsch des Pächters vorliegt.

Die vorliegenden Pachtcontracte enthalten folgende verschiedene Bestimmungen:

1) Alle Bauten und baulichen Veränderungen hat der Pächter, wenn der Verpächter sie genehmigt, aus eigenen Mitteln zu bestreiten:
   a) ohne Ausnahme; die Ausführung geschieht in der Regel durch den Pächter;[1]
   b) ausgenommen Umbauten in Folge von Sturm; die Wiederherstellung dieser übernimmt der Verpächter, der Pächter leistet alle Fuhren;[2]
   c) ausgenommen Umbauten in Folge von Sturm, Wasserfluthen oder wenn ein Gebäude durch Hauptreparaturen nicht mehr erhalten werden kann. Die Wiederherstellung übernimmt der Verpächter; der Pächter leistet bei Umbauten in Folge von Sturm und Wasserfluthen die Fuhren und Dachdeckungen; bei Umbauten in Folge von Baufälligkeit trägt er außerdem ein Fünftheil der gesammten übrigen Kosten.[3]
2) Alle Neubauten und Umbauten bezahlt der Verpächter,[4]
   a) ohne einen Beitrag des Pächters;[5]
   b) der Pächter leistet alle Fuhren innerhalb gewisser Grenzen;[6]
   c) der Pächter leistet alle Fuhren, bei Neubauten die Hälfte, unentgeltlich, und stellt die Leute zum Auf- und Abladen der

---

1) Stralsund § 13, 14.

2) Lippe-Detmold § 15, No. 3.

3) Preußen § 12, 13, 14B. Wenn sich vor Abschluß des Contractes bestimmen läßt, ob Neu- oder Umbauten in der nächsten Pachtperiode erforderlich sind, so wird der Pächter verpflichtet, die Bauten nach Maßgabe der dem Contracte beigefügten Anschläge und Zeichnungen bis zu einer bestimmten Zeit zur Ausführung zu bringen, und erhält dazu unter Umständen eine bestimmte baare Aushülfe vom Verpächter; Pachtcontract über die preuß. Domäne Düna § 11; Th. II. dieser Schr. S. 268.

4) In den Contracten, welche dem Verpächter die Kosten für Neubauten u. Umbauten übertragen, wird das Vorkommen baulicher Veränderungen nicht besonders erwähnt; da dieselben nur mit Genehmigung des Verpächters vorkommen können, so hängt es also von den Bedingungen ab, unter denen der Verpächter seine Genehmigung ertheilt, ob sie auf Kosten des Verpächters oder des Pächters ausgeführt werden.

5) Baden § 4; Hessen-Darmstadt Art. 9; Oldenburg § 43 (?)

6) Braunschweig § 6, No. 7; Hannover § 13, Bauvorschrift. § 5, 6; Holstein § 27 u. f. Stolberg § 5—7.

Materialien; wird auf seinen Wunsch ein Bau ausgeführt, so verzinst er das Baucapital mit 5%;[1]

d) der Pächter leistet die Fuhren, liefert gewisse Materialien und bezahlt gewisse Arbeiten;[2]

e) der Pächter leistet alle Spann- und Handdienste;[3]

f) der Pächter leistet alle Fuhren und verzinst bei Neubauten das Baucapital.[4]

3) Bauten, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, bezahlt dieser ohne einen Beitrag des Pächters; Bauten, welche aus wirthschaftlichen Gründen zweckmäßig sind, bezahlt der Pächter; sie werden ihm jedoch, wenn sie vom Verpächter genehmigt sind, bei Rückgabe des Pachtguts abgenommen und nach dem Werthe, welchen sie dann haben, bezahlt.[5]

Man sieht zunächst, daß in diesen Bestimmungen mit wenigen Ausnahmen kein Unterschied gemacht wird zwischen einem Bau, zu dessen Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, und einem solchen, welcher unternommen wird, um einem begründeten Wunsche des Pächters zu willfahren; man darf jedoch, um ein Urtheil darüber zu gewinnen, welche von diesen Bestimmungen den Forderungen der Billigkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen, diesen Unterschied nicht aus dem Auge verlieren. Wir werden also zunächst diese Bestimmungen unter der Voraussetzung zu prüfen haben, daß es sich um Bauten handelt, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist.

Die Ausführung eines Baues ist stets an die Genehmigung des Verpächters gebunden. Dagegen läßt sich nichts sagen; der Verpächter muß im Stande sein, sowohl den Bauplan festzustellen, wie auch darüber zu entscheiden, wer die Leitung des Baues übernehmen soll.

Wenn die Kosten für solche Bauten, zu deren Ausführung der Verpächter verpflichtet ist, dem Pächter aufgebürdet werden, fordert die Billigkeit, daß der Pächter in den Stand gesetzt wird, die Größe der übernommenen Last vor Abschluß des Vertrages zu schätzen.

Diesem Grundsatze widersprechen die Verträge für den R. B. Stralsund und für Lippe-Detmold, welche dem Pächter die Baukosten aufbürden, ohne ihm vor Abschluß des Contractes die Höhe derselben kund zu thun.

---

1) Rudolstadt § 11.
2) Anhalt § 10; Lauenburg § 22. (Kosten für Auf- und Abladen von Materialien.)
3) Mecklenburg § 16, 17.
4) Gotha § 22; Weimar § 25.
5) Oesterreich § 7.

In Preußen wird wo möglich im Contracte selbst festgesetzt, welche Gebäude im Laufe der Pachtzeit neu gebaut oder umgebaut werden sollen, und der Pächter verpflichtet, diese Bauten nach den beigefügten Zeichnungen und Anschlägen auszuführen.

Gegen dies Verfahren läßt sich vom Standpunkte der Billigkeit aus nichts einwenden.

Da man aber nicht unter allen Umständen im voraus bestimmen kann, ob Bauten im Laufe der Pachtzeit vorkommen, so enthält der preußische Contract für den Fall, daß im Laufe der Pachtzeit unvorhergesehene Bauten ausgeführt werden müssen, die Bestimmung, daß in diesem Falle der Pächter die Fuhren und Dachdeckungen zu leisten, unter Umständen auch noch $^1/_5$ der übrigen Baukosten zu bestreiten hat.

Es ist ohne Beweis klar, daß diese Bestimmungen unbillig sind. —

Diejenigen Contracte, nach denen der Verpächter alle Neubauten und Umbauten bezahlt, zeigen erhebliche Verschiedenheiten in Bezug auf die Höhe der Contribution, zu welcher der Pächter verpflichtet wird.

Es liegt auf der Hand, daß jeder Beitrag des Pächters zu denjenigen Bauten, welche der Verpächter herstellen lassen muß, vollkommen ungerechtfertigt ist, wenn die Höhe des Beitrags dem Pächter vor Abschluß des Contractes nicht bekannt ist, selbst dann, wenn dieser Beitrag nur in einer Verzinsung oder Amortisation[1] des dem Pächter im voraus nicht bekannten Baucapitals besteht; denn die Neubaurente steckt im Pachtgelde; der Verpächter hat die Summe, welche erforderlich ist, um ein Gebäude neu zu bauen (wir würden sagen: umzubauen) in dem Pachtzinse des Gutes seit der ersten Erbauung dieses Gebäudes längst bezogen; wenn er diese Summe jetzt verwendet, so kann er billigerweise eine Verzinsung und Amortisation derselben von dem jetzigen Pächter nur dann verlangen, wenn das jetzige Pachtgeld um diese Summe niedriger normirt ist; dies ist aber nur möglich und anzunehmen, wenn diese Summe vor Abschluß des Vertrages bekannt war.

Es ist also nur dann gerechtfertigt, den Pächter zur Verzinsung und Amortisation der Baukosten zu verpflichten, wenn ihm vor Abschluß des Vertrages bekannt ist, welche Bauten im Laufe der Pachtperiode ausgeführt werden sollen, wann sie vollendet sein werden, und wie viel sie kosten.

Dieser Grundsatz erleidet jedoch eine Ausnahme; dann nämlich, wenn ein Neubau oder eine bauliche Veränderung deshalb erforderlich wird, weil das Pachtgut durch den Ankauf von Grundstücken vergrößert ist; eine Vergrößerung des Areals bis zu einer gewissen Grenze — so lange nämlich die

---

1) Wie es scheint in Gotha § 22.

Bewirthschaftung von dem bisherigen Centrum aus noch möglich ist — gewährt dem Pächter Vortheile, weil seine Ausgaben nicht in demselben Verhältnisse steigen, wie seine Einnahmen; die General-Kosten verändern sich nicht. Für diesen Fall ist es daher nicht ungerechtfertigt, den Pächter zur Verzinsung der Bausumme zu verpflichten. —

Nur in den drei Contracten aus Darmstadt, Baden und Oesterreich wird der Pächter zu keinem Beitrage verpflichtet; es wird also nicht einmal die unentgeltliche Leistung der Fuhren verlangt.

So vortheilhaft diese Bestimmung ist für den Pächter, so kann man sie doch gerecht nicht nennen, wenn man die Interessen beider Theile ins Auge faßt; denn der Verpächter hat dadurch, daß er auch die Fuhren bezahlt, eine erhebliche Ausgabe, welche er nicht haben würde, wenn er selbst das Gut bewirthschaftete; der Pächter aber hat, wenn er die Fuhren leistet und bezahlt erhält, durch die Ausführung des Baues einen ungerechtfertigten Gewinn, eine Einnahme, welche ihm nicht zufließen würde, wenn der Bau nicht unternommen wäre.[1]

Man kann zwar sagen, daß auch mit der Leistung der Fuhren ein Geldaufwand oder ein Verlust für den Pächter verknüpft ist, weil die Pferde unter Umständen stark abgenutzt werden, weil nothwendige Wirthschaftsarbeiten versäumt werden können, und eine erhebliche Futterzulage erforderlich sein kann; allein dieser Aufwand ist klein im Verhältniß zu dem des Verpächters, wenn dieser das Fuhrlohn bezahlen soll;[2] und nicht unbillig dann, wenn die Pflicht des Pächters angemessen begrenzt ist.

Diese Begrenzung, welche sich in den meisten Verträgen mehr oder weniger scharf auch findet, hat nach zwei Seiten hin zu geschehen; einerseits in Bezug auf die Zeit, und andererseits in Bezug auf die Menge der Fuhren.

Um die Menge zu begrenzen, benutzt man in der Regel das Auskunftsmittel, zu bestimmen innerhalb welcher Entfernung vom Gute alle Fuhren geleistet werden sollen; dieser Modus ist durchaus zweckmäßig; zur Bestimmung der Entfernung läßt sich ein anderer Maßstab nicht finden, als der: daß eine Fuhre nie mehr als einen Arbeitstag in Anspruch nehmen darf.

---

1) Dies gilt nur für größere Güter; bei kleinen Gütern, wo mit dem geringen Anspann die Herbeischaffung der Baumaterialien innerhalb der gegebenen kurzen Zeit nicht bewerkstelligt werden kann, ist die unentgeltliche Leistung der Fuhren von Seiten des Pächters selbstverständlich nicht zu verlangen.

2) Bei dem Neubau eines Stalles, welchen der Verfasser ausführen ließ, betrug das Fuhrlohn nach dem Anschlage 565 ℛ. 26 ßr. 4 ₰; die wirkliche baare Ausgabe, welche durch die erforderliche Futterzulage erwuchs, betrug dagegen etwa 60 ℛ.

In Bezug auf die Zeit der Fuhren, also auch der Bauausführung, so weit diese von den Fuhren abhängt, wird in der Regel bestimmt, daß der Pächter während der Ernte und Bestellzeit verschont werden soll.

Diese Bestimmung genügt nicht, um den Pächter vor Verlusten, vor unangemessenen Forderungen des Verpächters zu schützen; denn es kommen auch außerhalb der Bestell- und Erntezeit höchst nothwendige Wirthschaftsarbeiten vor, z. B. Düngerfuhren, Umbruch der Kleestoppel zur Rapsbestellung u. s. w.

Da der Pächter das größte Interesse hat, die Ausführung eines Baues, der beschlossen ist, möglichst zu beschleunigen, so ist gar kein Grund vorhanden, ihm die Bestimmung über die Zeit der Bauausführung nicht anheim zu stellen. Der Verpächter hat sich, wenn er die Baukosten trägt, lediglich davor zu schützen, daß der Pächter sein Recht nicht zum Nachtheil des Baues, oder zum Nachtheil der Casse des Verpächters ausüben kann; es muß deshalb dem Verpächter zustehen, den Bau in den Wintermonaten zu sistiren. —

Vom Standpunkte der Billigkeit haben wir alle diejenigen Bestimmungen über die Aufbringung der Kosten zu Bauten, welche der Verpächter herzustellen verpflichtet ist, verwerfen müssen, nach denen der Pächter Beiträge zu leisten hat, deren Umfang er vor Abschluß des Contracts nicht kennt. Für unvorhergesehene nothwendige Bauten also, welche im Laufe der Pachtzeit vorkommen, kann allein die Bestimmung gerechtfertigt sein, welche den Verpächter verpflichtet, die Baukosten sämmtlich zu tragen, und den Pächter nur zur unentgeltlichen Leistung der Fuhren innerhalb gewisser Grenzen nöthigt.[1]

Steht dagegen vor Abschluß des Contractes fest, daß gewisse Bauten innerhalb der nächsten Pachtzeit auszuführen sind, so ist es vom Standpunkte der Billigkeit aus gleichgültig, ob die Kosten solcher Bauten vom Pächter oder vom Verpächter aufgebracht werden; man hat also dann die Wahl zwischen zwei Verfahren, und wird dasjenige als das zweckmäßigste zu bezeichnen haben, welches dem Verpächter am sichersten garantirt, daß der Bau solide und möglichst billig ausgeführt wird.

Die möglichst billige Ausführung wird unzweifelhaft am sichersten durch das erste — in Preußen übliche — Verfahren garantirt, nach welchem der Pächter verpflichtet ist, den Bau nach Maßgabe der dem Contracte beigelegten Zeichnungen und Anschläge binnen einer bestimmten Zeit herzustellen, zumal wenn man bedenkt, daß bei den meisten Bauunternehmungen die Ueberschreitung der Voranschläge nicht Ausnahme, sondern Regel ist; der Pächter wird es sich angelegen sein lassen, den Bau so billig,

---

1) Braunschweig, Hannover, Holstein, Stolberg.

wie nur irgend möglich herzustellen; denn was er spart, hat er selbst verdient.

Die Baukosten selbst werden möglichst gering sein — das leidet keinen Zweifel; aber — wird die Ersparung an den Baukosten auch der Casse des Verpächters zu Gute kommen?

Es ist möglich; — sicher aber ist es nicht.

Man kann die Wirkung dieser Bestimmung auf den Pachtzins recht deutlich sehen bei der letzten Verpachtung hannoverscher Domänen.

Bei der Verpachtung der Domäne Düna wird der Pächter verpflichtet, gewisse Umbauten innerhalb der ersten drei Pachtjahre auf seine Kosten auszuführen; die Regierung gewährt einen Zuschuß von 2300 ℛ.[1]

Der Pachtzins, welcher bei dieser Bedingung von der Domäne erzielt ist, beträgt $3_{,3}$ ℛ. pro Mrg.[2] Wenn man Hardegsen, das seines geringen Bodens wegen im Verhältniß zu den übrigen Domänen einen niedrigen Pachtzins giebt, nicht berücksichtigt, so beträgt die Durchschnittspacht für die übrigen 12 Domänen $5_{,6}$ ℛ. pro Mrg.

Düna giebt also $2_{,3}$ ℛ. pro Mrg. weniger als der Durchschnitt; bei einem Gesammtareal von 1063 Mrg. beträgt die ganze Summe, welche weniger erzielt ist, als im Durchschnitt: $2444_{,9}$ ℛ.

Rechnet man hierzu den Zuschuß von 2300 ℛ., so müßten sich die Baukosten auf $4744_{,9}$ ℛ. belaufen, wenn die Pacht für Düna die Durchschnittspacht für die übrigen Domänen erreichen soll.

Die Anschlagssumme ist uns nicht bekannt, aber angenommen, sie wäre höher, so daß sich also der Verpächter bestimmt einen Vortheil für seine Casse herausrechnen könnte, so würde damit natürlich nur der Beweis geliefert sein, daß sich die Pachtbewerber diesmal verrechnet haben; aber doch nicht der Beweis, daß sie sich immer verrechnen; man muß vielmehr zur Ehre der preußischen Domänenverwaltung annehmen, daß sie nicht darauf speculirt, die Unkenntniß oder einen Rechenfehler der Pachtbewerber zum Vortheil ihrer Casse auszubeuten, sondern daß sie annimmt, die Pachtbewerber würden die zu übernehmende Last vollkommen richtig zu schätzen wissen, und demgemäß ihre Gebote einrichten.

Wird dies aber vorausgesetzt, so ist ein Vortheil für die Casse des Verpächters natürlich nicht zu erwarten; denn wenn die Pachtbewerber richtig rechnen, so werden sie bedenken, daß die Anschlagssumme in der Regel überstiegen wird; sie werden die mannigfachen Störungen im Wirthschaftsbetriebe, die unberechenbaren Verluste in Folge derselben möglichst hoch veranschlagen;

---

1) Pachtcontract über d. preuß. Domäne Düna § 11; Bd. II dieser Schr. S. 268.
2) Tabelle Seite 76. dieser Schrift.

sie werden eine so erhebliche Summe weniger bieten, daß sie mit Sicherheit erwarten können, gedeckt zu sein.

Bedenkt man, daß jeder Pächter den Unbequemlichkeiten, welche solche Bauten mit sich bringen, gern aus dem Wege geht, so ist anzunehmen, daß auch die Concurrenz sich vermindern, die geringe Nachfrage das Streben der Bewerber, den Pachtzins stark herabzudrücken, begünstigen wird.

Wenn man also nicht darauf speculirt, daß die Pachtbewerber sich verrechnen, dann muß man annehmen, daß das Verfahren des preußischen Contracts für die Casse des Verpächters unvortheilhaft ist.

Angenommen aber auch, die Erfahrung zeigte, daß die Pachtbewerber bei der Berechnung des Pachtzinses nie mehr, als höchstens die veranschlagte Summe in Abzug brächten, daß also für den Verpächter bisher durch unverhältnißmäßiges Herabdrücken des Pachtzinses ein Nachtheil nicht erwachsen sei, welcher Schluß würde aus dieser Erfahrung gezogen werden müssen?

Doch sicherlich nur der, daß die betreffenden Pächter die Hoffnung haben, dennoch ein gutes Geschäft zu machen.

Und worauf würde sich diese Hoffnung gründen? — Doch nur auf die Meinung, bei Gelegenheit der Bauausführung erhebliche Ersparungen machen zu können.

Jeder Sachverständige weiß, daß solche Ersparungen in der That möglich sind; möglich durch strenge Beaufsichtigung, überlegte Anordnung, sachverständige Leitung, Benutzung des alten Materials; möglich aber auch auf einem anderen Wege, nämlich auf Kosten der Solidität des Baues; Ersparungen auf dem ersten Wege sind äußerst schwierig; sie erfordern volle Sachkenntniß, eine unermüdliche, aufreibende Thätigkeit, fortdauernde strenge Controle; sie erfordern die genaueste Kenntniß des Werthes und Preises der Materialien in der betreffenden Gegend, die Fähigkeit, mit den Bauunternehmern und Handwerkern mit voller Sicherheit verkehren und unterhandeln zu können; sie sind endlich nur möglich, wenn dem Bauführer eine gewisse Freiheit der Bewegung zusteht, wenn er nach seinem Ermessen im Detail des Bauplanes Aenderungen vornehmen kann.

Ersparungen auf dem zweiten Wege sind sehr leicht, und auf mannigfache Weise möglich; z. B. durch Ankauf des billigsten Materials zur Verwendung an Stellen, wo es nicht sichtbar ist, durch geringe Accordsätze, durch ungenügende Fundamentirung, zweckwidrige Verwendung von alten Materialien u. s. w.

Es ist leicht einzusehen, daß ein Pächter, der neu in die Gegend kommt, der die Verhältnisse noch nicht kennt, der in den ersten Jahren

voll beschäftigt ist mit der Organisation seiner Wirthschaft, nicht im Stande sein wird, erhebliche Ersparungen der ersten Art zu machen, wenn er auch die erforderliche Fähigkeit besäße; diese Fähigkeit ist aber in der Regel gar nicht vorhanden, sie findet sich nur ganz ausnahmsweise einmal bei Männern, welche Gelegenheit gehabt haben, in dieser Beziehung Erfahrungen zu machen. Bedenkt man ferner, daß das klare, durchdringende Verständniß eines Bauplans, den ein anderer entworfen hat, ein sehr gründliches Studium erforderlich macht, und immer eine schwere Aufgabe ist, daß die Baupläne landwirthschaftlicher Gebäude in der Regel ohne Verständniß der lokalen practischen Bedürfnisse nach einer Schablone entworfen sind; daß der Pächter nicht die Freiheit hat, Aenderungen in den Details, welche zweckmäßig sind und Ersparungen herbeiführen können, vorzunehmen, so wird man nicht zweifelhaft darüber sein können, daß alle Ersparungen, welche der Pächter machen kann, unter allen Umständen die Solidität der Gebäude beeinträchtigen.

Wir glauben, daß die bauliche Beschaffenheit der Domänengebäude in Preußen, welche nach den Grundsätzen des preußischen Contracts gebaut sind, in Vergleich mit den Domänengebäuden in anderen Staaten, z. B. in Braunschweig, ein vollgültiges Zeugniß ist für die Richtigkeit dieses Schlusses.

Wie sollte es auch möglich sein, daß er falsch wäre, wenn man sich vorstellt, daß der Pächter nur das eine Interesse hat, zu sparen, was irgend möglich ist, — wenn das neue Gebäude nur die Pachtzeit aushält; es wird niemand behaupten wollen, daß eine scharfe Controle ein geeignetes und wirksames Gegenmittel sei, oder daß es vortheilhafter sei, billig und schlecht zu bauen, als theuer und gut; es ist zwar vollständig zuzugeben, daß die Summe, welche über das wahre Bedürfniß hinaus verbaut wird, weggeworfen ist; daß durch Bauten sehr viel Geld verschwendet werden kann, und auch verschwendet worden ist, z. B. in Hannover; aber billig bauen ist nicht gleichbedeutend mit schlecht bauen; man kann billig bauen und dennoch gut; durch die Anwendung des besprochenen Verfahrens aber baut man wahrscheinlich theuer, und sicher schlecht; daß man schlecht baut, wird man wohl nicht bestreiten können; daß man theuer baut, d. h. theuer für die Casse des Verpächters, das würde sich, wenn es sich nicht sofort bei der Verpachtung durch eine unverhältnißmäßige Verminderung des Pachtzinses zeigt, sehr deutlich dann erkennen lassen, wenn man in Preußen versuchen würde, die von uns vorgeschlagene Bestimmung über die Aufbringung der Reparaturkosten einzuführen; es würde zu Tage treten in der zweifellos sehr bedeutenden Höhe dieser Kosten; und wenn man annimmt, daß die Pächter diese Kosten, welche sie jetzt tragen müssen, bei Berechnung ihrer Pachtgebote in Anschlag

gebracht haben, so werden schon jetzt die Pachtpreise entsprechend niedriger sein; und wäre dies nicht der Fall, hätten sich also die Pächter verrechnet, so wird die Folgezeit diesen Rechenfehler ausgleichen.

Es ist uns keinem Zweifel unterworfen, daß die hohen Pachtsummen, welche bei der letzten Verpachtung hannoverscher Domänen erzielt sind, zum Theil mit ihren Grund in dem meist vortrefflichen Zustande der Gebäude haben; wenn man die Resultate dieser Verpachtungen vergleicht mit den Ergebnissen der in den Jahren 1864 — 1867 vorgekommenen Verpachtungen im Regierungsbezirke Magdeburg, — „dem gelobten Lande der Domänenverwerthung“ [1] so zeigen sich folgende Unterschiede:

Von 75 neuverpachteten Domänen in Magdeburg beträgt die durchschnittliche Pacht pr. Morgen $3_{,50}$ Thlr.; [1] von den 14 neuverpachteten Domänen in der Provinz Hannover (mit Einschluß von Düna und Hardegsen, dessen Boden mit dem Magdeburger gar nicht in Vergleich zu stellen ist) $5_{,3}$ Thlr. pr. Morgen. —

Die Frage, ob es zweckmäßig ist, den Pächter zur Uebernahme derjenigen Bauten, deren Ausführung im Laufe der Pacht vor Abschluß des Contractes feststeht, von vornherein zu verpflichten, ist unserer Meinung nach zu verneinen.

Es bleibt also auch für diese Bauten nur das andere Verfahren übrig, nach welchem der Verpächter alle Kosten bestreitet, der Pächter nur die Fuhren innerhalb gewisser Grenzen leistet.

Es läßt sich nicht läugnen, daß auch dies Verfahren seine Mängel hat; die Ausgaben des Verpächters werden unzweifelhaft höher sein, als wenn er selbst das Gut bewirthschaftete. Indeß dieser Nachtheil für den Verpächter ist weit geringer, als der Nachtheil, welcher ihm durch das erste Verfahren entsteht; die Uebelstände des ersten Verfahrens sind unvermeidlich; der Nachtheil des zweiten Verfahrens ist, wenn nicht ganz zu vermeiden, so doch durch geeignete Maßnahmen von Seiten des Verpächters erheblich zu verringern, und es hat den großen Vortheil, daß die solide Ausführung und Haltbarkeit der Gebäude garantirt ist, daß daher der Verlust des Verpächters ein bekannter, augenblicklicher, nicht, wie bei dem ersten Verfahren ein solcher ist, welcher sich in Dunkel hüllt und erst indirect und allmälig durch fortwährende Erhöhung der Reparaturkosten und Sinken des Pachtgeldes zum Vorschein kommt.

Für das zweite Verfahren, die directe Aufbringung der Kosten durch den Verpächter, sprechen sich, wie es scheint ohne Ausnahme, alle landwirthschaftlichen Schriftsteller aus. [2]

---

1) Preußens Staatsdomänengüter von Adolf Franz, 2te Ausg. 1868 S. 45.

2) Walz, Betriebslehre S. 153. — Hoffmann, Das Würtembergische Finanzrecht 1857 Bd. 1 S. 207; (Verwaltungseinrichtungen in Würtemberg zum Zweck der Gebäude-

Es ist nicht unsere Aufgabe, zu untersuchen, wie es der Verpächter anzufangen hat, um die Baukosten möglichst zu vermindern; ist der Pächter ein zuverlässiger Mann, so wird das richtigste sein, ihm Vertrauen zu schenken, und ihm die Ausführung des Baues nach einem vereinbarten Plane zu übertragen; ist die Höhe der Baukosten vor Abschluß des Contractes annähernd ermittelt, so ist nichts dagegen zu erinnern, den Pächter zur Verzinsung der Baukosten zu verpflichten; er wird diese Zinsensumme zwar selbstverständlich bei seinem Pachtgebote in Rechnung ziehen, aber er wird dadurch jedenfalls veranlaßt, dahin zu streben, daß eine erhebliche Ueberschreitung der Anschlagssumme vermieden wird; er ist aber nicht so stark betheiligt, daß es ihm darauf ankäme, Ersparungen zu machen, welche die Solidität des Baues beinträchtigen. —

Wir haben bisher nur diejenigen Bauten ins Auge gefaßt, zu deren Herstellung der Verpächter verpflichtet ist.

Es frägt sich, ob auch die Herstellung derjenigen Bauten, welche zum Zwecke einer Aenderung des Wirthschaftsbetriebes dem Pächter wünschenswerth sind, nach denselben Grundsätzen zu erfolgen hat.

In den meisten Pachtcontracten werden, wie früher hervorgehoben, solche Bauten nicht ausgeschieden;[1] wenn also die Genehmigung des Verpächters erfolgt ist, so gelten für sie dieselben Vorschriften, wie für die übrigen Bauten.

Man wird indeß zugestehen müssen, daß ein erheblicher Unterschied vorhanden ist; daher besondere Bestimmungen für dieselben gerechtfertigt sind, um so mehr, da die Vielseitigkeit des heutigen Wirthschaftsbetriebes Aenderungen in den Einrichtungen der Gebäude leicht erheischen kann.

Die einfachste Bestimmung würde die sein, daß vorkommenden Falls über die Ausführung solcher Bauten eine besondere Vereinbarung getroffen werden soll.

Es ist indeß für den Pächter von Wichtigkeit zu wissen, auf welche Eventualitäten er sich in dieser Beziehung gefaßt zu machen hat; es scheint deshalb zweckmäßig, einige grundsätzliche Bestimmungen in den Vertrag aufzunehmen.

---

erhaltung); Rau, Lehrbuch der polit. Oeconomie, 3. Bd. 1. Abth.; Finanzwissenschaft, 3te Aufl. 1850 S. 148. — Göriz, Betriebslehre, Th. III. S. 173. — v. Hohnstedt, Verpachtung S. 57. — W. Seelig, Beiträge zur Domänenfrage im Archiv der polit. Oeconomie von Rau und Hanssen, Bd. 9. 1851 S.78.

1) Ausnahmen: Oesterreich § 7 (es kommen für derartige Bauten die in § 5 hinsichtlich der Meliorationen getroffenen Bestimmungen zur Anwendung); Preußen § 12 (der Pächter bezahlt sie); Rudolstadt § 11 (der Pächter ist verpflichtet, in diesem Falle das Baucapital mit mindestens 5 % zu verzinsen).

Im Vertrage aus Oesterreich[1] erklärt sich der Verpächter bereit, für die Meliorationen, durch welche dem Gute eine sichere und nachhaltige Erhöhung seines Werthes zugeht, dem Pächter beim Abtritt vom Pachte die Herstellungskosten mit Rücksicht auf die bis dahin entstandene natürliche Werthsverminderung dann zu vergüten, wenn der Pächter vor Beginn der Unternehmung unter Vorlegung des Planes und Kostenanschlags die Genehmigung des Verpächters hierzu erwirkte und die Melioration im guten Zustande übergiebt.

Diese Bestimmung ist völlig geeignet, auf bauliche Veränderungen, welche der Pächter für zweckmäßig oder nothwendig hält, in Anwendung gebracht zu werden; es würde nur hinzuzufügen sein, daß die Größe der Werthsverminderung — die Amortisationsquote — im voraus festgesetzt werden soll; durch die Vereinbarung einer größeren oder geringeren Amortisationsquote ist es möglich, den Pächter stärker oder schwächer, je nach dem Nutzen, den er von der Anlage hat, an den Herstellungskosten zu betheiligen; diese Bestimmung hat gegenüber der, daß der Verpächter die Baukosten bezahlt, und der Pächter sie nur verzinst oder amortisirt,[2] den Vortheil, daß der Verpächter leichter geneigt ist, den Wünschen des Pächters in dieser Beziehung zu willfahren, und gegenüber der Bestimmung, daß der Pächter die Kosten derartiger Bauten allein bestreiten soll,[3] hat sie den Vorzug, daß sie den Forderungen der Billigkeit, dem Rechtsgefühle in vollem Maße entspricht. —

Fassen wir das Ergebniß unserer Untersuchung kurz zusammen, so ist es dies:

Die Kosten von Umbauten, zu deren Herstellung der Verpächter verpflichtet ist, werden vom Verpächter bestritten; der Pächter leistet die nöthigen Fuhren; ist die Bausumme vor Abschluß des Contractes annähernd ermittelt, so wird dieselbe vom Pächter verzinst.

Die Kosten von Neubauten oder Veränderungen in Folge einer Vergrößerung des Gutsareals trägt der Verpächter, der Pächter hat dieselben zu verzinsen. Ueber die Bauausführung findet eine besondere Vereinbarung statt.

Die Kosten von Neubauten, Umbauten oder Veränderungen, welche aus wirthschaftlichen Gründen zweckmäßig sind, und vom Pächter gewünscht werden, trägt der Pächter, nachdem die Genehmigung des Verpächters und eine Vereinbarung über die Amortisationsquote erfolgt ist.

Der Contract hat außer diesen wesentlichen Grundsätzen noch einige Nebenbestimmungen zu enthalten über die Lieferung von Stroh und Bau-

---

1) Oesterreich § 5
2) Gotha, Rudolstadt, Weimar.
3) Lippe-Detmold, Preußen, R. B. Stralsund.

materialien, welche im Gute vorhanden sind, über die Hergabe eines Lager- und Zimmerplatzes, über die Verwendung der Abfallmaterialien, und über Entschädigung für Nachtheile, Unbequemlichkeiten und Terrainverluste in Folge des Baues.

Zur unentgeltlichen Lieferung des erforderlichen Strohes kann der Pächter billigerweise nur dann verpflichtet werden, wenn der Strohverbrauch ein sehr geringer ist, oder wenn gleichzeitig ein altes Gebäude entfernt und der Strohabfall dem Pächter überlassen wird; ist dies nicht der Fall, so muß ihm das Stroh, so weit er es entbehren kann, zu einem vorher bestimmten angemessenen Preise vergütet, oder es müssen ihm brauchbare Streusurrogate auf Kosten des Verpächters geliefert werden.

Einen Bauplatz zur Lagerung der Materialien, zum Zurichten u. s. w. hat selbstverständlich der Pächter unentgeltlich zur Disposition zu stellen, und auf Entschädigung für etwaige Nachtheile, Unbequemlichkeiten und Terrainverluste, z. B. dadurch, daß das neue Gebäude mehr Raum einnimmt, oder auf einen andern Platz gestellt wird, hat er zu verzichten.

Die Abfallmaterialien endlich sind mit Ausnahme des Strohes und des als Dünger brauchbaren Bauschuttes für Rechnung des Verpächters zu verwerthen.[1]

2. Grundstücke.

Gärten. In Bezug auf die Benutzung des Gartenlandes werden besondere Vereinbarungen selten getroffen; man überläßt es dem Pächter, dasselbe zu bewirthschaften, wie er will; mit vollem Rechte; denn ein angemessener Ertrag aus den Gärten ist nur zu erwarten in Folge der sorgsamsten, intensivsten Cultur; das Interesse des Pächters geht also mit dem des Verpächters von selbst Hand in Hand.

Aecker. Um so strenger sind — mit wenigen Ausnahmen — die Vorschriften, denen sich der Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftung des Ackerlandes zu unterwerfen hat.

Wir haben schon früher einmal angedeutet, daß die Beschränkungen in dieser Beziehung in neuerer Zeit schärfer geworden sind, als sie früher waren;[2] der Grund dieser Erscheinung liegt in dem Umstande, daß in den Ländern

---

1) Die Bestimmungen über Neubauten, Umbauten und bauliche Veränderungen s. Entwurf eines Pachtvertrags § 12.

2) In einem Pachtvertrage aus dem Jahre 1788 heißt es: Herr Pächter hat alles dasjenige zu thun und zu verrichten, was zu dienlicher Aufnahme und Besserung des Gutes nur irgend gereichen kann, und weshalb von Seiten des Herrn Verpächters in ihn, den Herrn Pächter, ein gutes Vertrauen gesetzet wird.

hoher Cultur die natürlichen Schranken des Betriebes gefallen sind, und die Verpächter es für nothwendig gehalten haben, an ihrer Stelle künstliche Schranken wieder aufzurichten.

Wir werden zunächst diese künstlichen Schranken kennen zu lernen, und sodann zu untersuchen haben, in wie weit sie berechtigt sind.

Um einen Ueberblick über die contractlichen Bestimmungen zu gewinnen, welche in Bezug auf die Bewirthschaftung der verpachteten Ländereien in verschiedenen Theilen Deutschlands getroffen werden, ist es erforderlich, eine Reihe von Contracten einzeln ins Auge zu fassen.

Wir heben aus den meist sehr ausführlichen[1] und speciellen Vorschriften der vorliegenden Contracte nur das Wesentliche hervor, können es uns aber nicht versagen, zu bemerken, daß sich in einer Reihe von Contracten eine große Menge unwesentlicher Bestimmungen finden; dahin rechnen wir namentlich die „guten Lehren," welche unter Berufung auf die „rationelle Landwirthschaft" bei dieser Gelegenheit dem Pächter zu Theil werden.

Anhalt § 12.

Pächter hat die Aecker nach guter und hauswirthschaftlicher Art zu behandeln, ... durch sorgfältige Bestellung und Anbau nützlicher Futterkräuter und Gewächse immer mehr zu verbessern.

Baden § 6.

Der Pächter hat die Grundstücke ordnungsmäßig zu bauen, auch jede der Nachhaltigkeit des Ertrages schädliche Benutzung zu unterlassen.

Braunschweig §§ 2. 11.

Der Pächter hat den verpachteten Haushalt nach seiner besten Gelegenheit zu benutzen, jedoch dabei nach wirthschaftlichen Grundsätzen zu verfahren; er darf Zuckerrüben nur mit Genehmigung des Verpächters bauen; er hat die Felder im Abzugsjahre so zu bestellen, wie dieselben nach dem mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung des Verpächters während seiner Pachtzeit befolgten Wirthschaftsplan bestellt werden müssen.

Coburg §§ 2. 4.

Der Pächter hat den von ihm entworfenen Wirthschaftsplan nach erfolgter Genehmigung einzuhalten; er hat die Felder ordnungsmäßig zu ackern, zur gehörigen Zeit zu bestellen und ausreichend zu düngen; nur $^1/_{12}$ der artbaren Länderei darf mit Oel- oder Handelsgewächsen bestellt werden; des Futterkräuterbaues hat sich Pächter zu befleißigen.

Gotha § 25. u. f.

Der Pächter hat die vorgeschriebene Fruchtfolge genau einzuhalten; er hat das entfernte Land so gut wie das nahe liegende zu düngen, und darf

---

1) Besonders ausführlich: Weimar § 8 u. f.

kein Ackerstück zweimal hintereinander mit der Hord belegen; er darf nie mehr wie 6 % der gesammten Länderei mit Oelfrüchten bestellen, und wenn die Dreifelderwirthschaft besteht, nie mehr als den vierten Theil des Brachfeldes mit Hack-, Oel- und Schotenfrüchten besömmern; er hat das Land endlich mit anerkannt tüchtigen Ackerwerkzeugen sorgfältig zu bearbeiten.

Hannover; früherer Contract § 16.

Das seither befolgte resp. dem Pächter vorgeschriebene Wirthschaftssystem darf derselbe nicht verändern; er muß die vorgeschriebene Ackerzahl jährlich rein brachen, und den Handelsgewächsbau nicht über Gebühr ausdehnen; Nichterfüllung dieser Vorschriften zieht eine Strafe bis 100 Thlr., und wenn ungeachtet an ihn ergangener Erinnerungen zuwider gehandelt wird, Auflösung des Contractes nach sich.

Hessen-Darmstadt Art. 4.

Der Pächter hat das Ackerfeld stets in gutem Bau zu erhalten, so viel nur immer möglich in besseren Zustand zu bringen, und das Feld zur gehörigen Zeit mit dem nöthigen Dung zu versehen.

Holstein § 2.

Der Pächter darf die Grundstücke nur nach herkömmlicher oder landesüblicher Art nutzen, und von der vorgeschriebenen Schlagordnung nicht abweichen.

Lauenburg § 10.

Der Pächter darf die vorgeschriebene Schlageintheilung und Fruchtfolge ohne Genehmigung des Verpächters nicht ändern, bei einer Strafe von 100 bis 300 Thlr.

Lippe-Detmold § 11.

Der Pächter kann die Länderei zwar nach seiner besten Gelegenheit benutzen, jedoch muß dies hauswirthschaftlich und der Landesart gemäß geschehen.

Mecklenburg-Schwerin § 11.

Eine eigenmächtige Aenderung des bestehenden Wirthschaftssystems ist dem Pächter nicht gestattet; wiederholte Aenderungen werden vom Verpächter nur unter ganz besonderen Umständen bewilligt.

Nassau; früherer Contract Art. 8, 24.

Der Pächter muß die gepachteten Grundstücke in gutem Bau und hinlänglicher Düngung erhalten; wenn er durch unwirthschaftliches Verfahren die Substanz des Gutes beeinträchtigt, so kann der Contract sofort aufgehoben werden.

Oesterreich § 6.

Der Pächter darf keine Veränderung in den bestehenden Culturgattungen ohne Genehmigung des Pächters vornehmen, und in der Regel nur die

Hälfte des Areals mit erschöpfenden Pflanzen (d. i. solchen, welche reif vom Felde gebracht werden) bebauen; er muß auf Vermehrung des Düngermaterials Bedacht nehmen; wenn die Grundstücke so reich an natürlicher Bodenkraft sind, daß eine Düngung derselben ganz unnöthig ist, so wird dem Pächter die Bewirthschaftung der Grundstücke ganz frei gegeben.

Oldenburg § 46.

Der Pächter hat die Grundstücke in landwirthschaftlich-haushälterischer Weise nach Maßgabe der etwa aufzustellenden besonderen Bedingungen zu benutzen.

Preußen, Allgem. Bedingungen §§ 8 u. 9; § 34 No. 3.

Der Pächter hat die Grundstücke in gemeingewöhnlicher Weise zu benutzen; er darf von dem vorgefundenen oder mit Zustimmung der Regierung eingeführten Wirthschaftsplane ohne deren Genehmigung zum Nachtheile des Futtergewinns oder der Düngerproduction nicht abweichen.

Schwarzburg-Rudolstadt § 13.

Dem Pächter wird überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft nach Gutdünken zu bewirthschaften; er muß sich aber der Sömmerung mit harten Früchten enthalten, darf überhaupt nur sömmern, nachdem er sattsam gedüngt hat; des Futterbaues hat er sich zu befleißigen.

Stolberg-Stolberg §§ 8. 9.

Der Verpächter hat das Recht, die Länderei in Wirthschaftsschläge einzutheilen; dem Pächter wird überlassen, die artbare Länderei unter Berücksichtigung der Lehren der rationellen Landwirthschaft nach Gutdünken zu bewirthschaften; er darf aber keine geringere Morgenzahl, als die contractlich bestimmte, zum Futterbau verwenden.

Regierungsbezirk Stralsund § 10.

Der Pächter muß dem vorgeschriebenen Wirthschaftsplane, eventuell dem bis dahin bestandenen Wirthschaftsplane strenge nachgehen; wenn er dem entgegen weniger Land zur Brache und zum Futterbau oder zur Weide liegen läßt, als vorgeschrieben, wenn er die Fruchtfolge zum Nachtheil des Futter- und Düngergewinnes ändert, und wenn er die zum Futterbau dienenden Schläge nicht in der bestimmten Art mit Futterkräutern und Gräsern ansäet, so verfällt er in eine Strafe bis 500 Thlr.

Weimar §§ 8, 9, 10.

Der Pächter hat darauf hinzuarbeiten, daß die Bodenkraft nicht erschöpft, sondern vermehrt, und die Ackerkrume vertieft werde; er hat einen zweckmäßigen Fruchtwechsel einzuhalten und den Futterbau möglichst auszudehnen. Der Anbau von Handelsgewächsen ist nur gestattet, wenn Düngerüberschüsse vorhanden sind; die Sömmerung ist nicht ungebührlich auszudehnen, sondern nach dem vorhandenen Düngervorrath zu bemessen.

Würtemberg.[1]

„Dem Pächter wird eine gute, auf richtige landwirthschaftliche Grundsätze gestützte Wirthschaftsführung und in dieser Beziehung die unweigerliche und genaue Befolgung aller von der Domanialverwaltungsbehörde zu ertheilenden diesfallsigen Vorschriften auferlegt."

Diesen Vorschriften haben wir noch die folgende Bestimmung hinzuzufügen, welche sich mit einigen Modificationen in fast allen Contracten in dem Capitel, welches über die „Benutzung" der Ländereien handelt, findet:

„Der Pächter ist verpflichtet, ein genügendes Vieh- und Wirthschaftsinventarium zu halten, und darf Heu, Grummet, Kartoffeln, Rüben, Stroh, Dünger nicht verkaufen, oder vom Gute entfernen, auch nicht außerhalb der gepachteten Grundstücke pferchen."

Diese Bestimmung beschränkt zwar die Benutzung der Feldgrundstücke nicht, sondern erscheint als eine Sicherungsmaßregel, welche dem Verpächter die Garantie geben soll, daß die in Bezug auf die Benutzung gegebenen Vorschriften erfüllt werden; sie gehört daher nach unserer Eintheilung in den vierten Theil des Contractes; sie steht jedoch mit den übrigen Vorschriften in so engem Zusammenhange, daß wir sie hier nicht unerwähnt lassen dürfen.

Alle diese Bestimmungen, so sehr sie sich im Einzelnen, namentlich in der Ausdrucksweise von einander unterscheiden, verfolgen denselben Zweck, den nämlich, zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit der verpachteten Ländereien erhalten, wo möglich erhöht werde.[2]

Es ist unsere Aufgabe, zu untersuchen, ob dieser Zweck erreicht wird.

Die Mittel, welche man empfiehlt, um die Ertragsfähigkeit der Grundstücke zu erhalten, sind:

1) eine angemessene Düngung,
2) eine sorgfältige Bearbeitung,
3) eine rationelle Fruchtfolge.

Wir werden diese Mittel und ihren Einfluß auf die Ertragsfähigkeit einzeln besprechen, und zu prüfen haben, ob die vorschriftsmäßige Anwendung dieser Mittel die Garantie gewährt, daß die „Bodenkraft" erhalten bleibt.

Die Düngung. Die Contracte schreiben vor, daß der Pächter sich des Futterbaues befleißigen, zur Verwandlung des Futters in Dünger eine genügende Menge Vieh halten, und stark angreifende Gewächse nur bauen soll, so weit Düngerüberschüsse vorhanden sind.

---

1) Hoffmann, Wirthschaftl. Mängel in den Zeitpachtverhältnissen der Staatsgüter, in der Zeitschrift f. d. ges. Staatswissenschaft Jahrg. 1848 S. 723.

2) Man vergl. v. Hohnstedt, Verpachtung § 32 u. f. f. — Knaus, Zeitpachtverhältnisse in d. Zeitschrift für d. ges. Staatswissenschaft, Tübingen, Jahrg. 1848 S. 721.

Man will hierdurch bewirken, daß eine angemessene Düngung stattfinde.

Ueber die Frage, was man unter einer angemessenen Düngung zu verstehen habe, existiren noch heute, obwohl die Wissenschaft diese Frage im Wesentlichen unbestreitbar richtig bereits beantwortet hat, unter den Landwirthen sehr verschiedene Meinungen.[1]

Wir dürfen diese Meinungen nicht unberücksichtigt lassen, sondern haben ihre Berechtigung zu prüfen.

Pabst giebt in seinem Lehrbuche der Landwirthschaft[2] den Düngerbedarf verschiedener Gewächse folgendermaßen an:

Stark angreifende Gewächse (Oelfrüchte, Rüben, Kartoffeln) beanspruchen 140—180 Ctr. Normaldünger pr. Joch.[3]

Angreifende Gewächse (Halmgetreide) bedürfen 110—150 Ctr. pr. Joch.

Geringer angreifende Gewächse (rankende Hülsenfrüchte, Buchweizen) bedürfen 60—90 Ctr. pr. Joch.

Sehr wenig oder gar nicht angreifende Gewächse (Klee, Luzerne, Esparsette) beanspruchen keinen Dünger; insofern Luzerne und Esparsette jährlich oder abwechselnd gegipst oder mit Jauche befahren werden, kann bei mehrjähriger Benutzung auch noch eine Bereicherung von 30—70 Ctr. Normaldünger pr. Joch im Ganzen zulässig sein.

Walz schließt sich in seiner Betriebslehre[4] diesen Ansichten an, nur mit dem Zusatze, daß dem Klee eine Bereicherung zuzuschreiben sei.

Wir dürfen annehmen, daß diese Methode der Berechnung des Düngerbedarfs einer Wirthschaft bei einem großen Theile der practischen Landwirthe zur Anwendung kommt, wenn auch die Annahmen in Bezug auf den Bedarf einzelner Gewächse erheblich von einander abweichen mögen.

Nach dieser Anschauung bedürfen also gewisse Culturgewächse viel, andere wenig Dünger, der Klee bedarf gar keinen Dünger; angemessen ist demnach diejenige Düngung, welche den Bedarf der darauf folgenden Düngerconsumirenden Früchte deckt.

Um den Boden einer Wirthschaft im Laufe eines oder mehrerer Jahre so viel Dünger zuführen zu können, als nöthig ist, um seine Ertragsfähigkeit zu erhalten, giebt es sonach zwei Wege:

1) Einschränkung des Anbaues düngerconsumirender Gewächse.

---

1) Drechsler, Statik des Landbaues, Th. I. Geschichte.

2) Pabst, Lehrbuch d. Landwirthschaft, 6te Aufl. 1866, Bd. 2 S. 431.

3) Mäßig vergohrener, angemessen mit Stroh gemengter, bei normaler Fütterung entstandener Rindsdünger mit ca. 24 % Trockensubstanz: daselbst S. 429.

4) Walz, Landwirthsch. Betriebslehre S. 373.

2) Ausdehnung des Anbaues solcher Gewächse, welche wenig oder gar keinen Dünger beanspruchen, also Ausdehnung des Kleebaues.

Beide Wege laufen nebeneinander demselben Ziele zu, so daß der, welcher den einen Weg geht, gleichzeitig auf dem andern vorwärts kommt; denn wer den Kleebau ausdehnt, vermindert dadurch den Anbau düngerconsumirender Gewächse, vermindert also den Düngerbedarf einer Wirthschaft; gleichzeitig gewinnt er im Klee das Mittel, die Düngerproduction — durch Verfütterung des Klees — zu steigern, also den Bedarf der düngerconsumirenden Gewächse um so sicherer zu decken.

Man sieht, die Kunst, die Ertragsfähigkeit einer Wirthschaft zu erhalten — so weit dieselbe von der angemessenen Düngung abhängt — besteht hiernach darin, angreifende und nichtangreifende (bereichernde) Gewächse im richtigen Verhältniß anzubauen.

Je mehr Futter erzeugt wird, um so mehr Vieh kann man halten; je mehr Vieh ernährt wird, um so mehr Dünger wird erzeugt; je mehr Dünger producirt wird, um so höher werden die Erträge.[1]

Durch den Anbau von Klee verschafft man sich also einerseits Dünger, und vermindert andererseits zugleich den Düngerbedarf einer Wirthschaft; vermindert man den Düngerbedarf dadurch noch weiter, daß man den Anbau stark angreifender Gewächse möglichst beschränkt, so hat man sichere Aussicht, die Ertragsfähigkeit der Felder eines Gutes zu erhalten resp. zu vermehren.

Die contractlichen Vorschriften, daß der Pächter sich des Futterbaues befleißigen, eine genügende Menge Vieh halten, und daß er den ausgedehnten Anbau der stark angreifenden Handelsgewächse vermeiden soll, sind hiernach vollkommen verständlich, und, wenn die Voraussetzung richtig ist, auf welche sie sich gründen, vollkommen gerechtfertigt.

Diese Voraussetzung ist die Annahme: daß verschiedene Gewächse verschiedene Quantitäten Dünger, die Kleearten gar keinen Dünger beanspruchen; daß daher die Düngerproduction vermehrt, und der Düngerbedarf einer Wirthschaft vermindert wird durch den Kleebau.

Wir haben die Richtigkeit dieser Annahme zu prüfen.

Der Dünger wirkt durch die in ihm enthaltenen Pflanzennährstoffe;[2] wenn man also den Düngerbedarf verschiedener Gewächse kennen lernen will, so muß man den Gehalt dieser Gewächse an Pflanzennährstoffen wissen, und ermitteln, wie viel von diesen Nährstoffen in den Ernten, welche man zu erzielen wünscht, enthalten sind.

---

1) Drechsler, Statik des Landb. S. 4.

2) Wir sehen von der physicalischen Wirkung gewisser Düngemittel hier ab.

In der folgenden Tabelle ist für die gebräuchlichsten Culturpflanzen unter der Voraussetzung einer bestimmten Normalernte der Gehalt an den wichtigsten Pflanzennährstoffen im Ertrage eines preuß. Morgens nach Durchschnittsanalysen berechnet. [1]

			Ertrag pr. Mrg. Ctr.	Entzug pro Morgen an: Kali. tt.	Kalk. tt.	Phosphorsäure. tt.	Stickstoff. tt. [2]
Stark angreifende Gewächse	Raps	Körner	5,6	23	26	13	29
		Stroh	18,00				
	Runkeln	Rüben	300,00	153	22	34	72
		Blätter	60,00				
	Kartoffeln	Knollen	80,90	43	6	13	40 (?)
		Kraut	8,00				
Angreifende Gewächse	Roggen	Körner	8,40	19	10	15	25
		Stroh	25,00				
	Weizen	Körner	10,32	17	11	16	30
		Stroh	25,00				
	Gerste	Körner	9,90	15	6	13	24
		Stroh	16,00				
	Hafer	Körner	9,00	22	8	10	21
		Stroh	18,00				
Geringer angreifende Gewächse	Erbsen	Körner	7,00	27	48	15	66
		Stroh	20,00				
Gar nicht angreifende Gewächse	Kopfklee		25,00	32	54	14	58

Diese Tabelle zeigt zunächst, daß die Annahme: verschiedene Gewächse bedürfen verschiedene Quantitäten Dünger, d. h. Pflanzennährstoffe, in der That richtig ist.

Sie zeigt aber weiter, daß die practischen Annahmen in Bezug auf den Düngerbedarf verschiedener Pflanzen durchaus nicht in Beziehung stehen zu dem wirklichen Gehalte derselben an Pflanzennährstoffen.

Wenn man z. B. den Raps in der Gruppe der stark angreifenden Gewächse vergleicht mit dem Klee, welcher den Boden gar nicht angreift, so zeigt sich, daß in der That der Raps dem Boden von allen Nährstoffen weniger entzieht, als der Klee; oder wenn man die geringer an-

1) Drechsler, Statik d. Landb. S. 154.

2) Berechnet nach Schumacher, Erschöpfung u. Ersatz 1866 S. 268 u. f. f.

greifenden Gewächse vergleicht mit den angreifenden Gewächsen, so, sieht man, daß die letztern von den meisten Nährstoffen weniger bedürfen wie die erstern.

Um diese Differenzen recht deutlich wahrnehmen zu können, wollen wir den Düngerbedarf nach practischen Annahmen und den wirklichen Bedarf an Pflanzennährstoffen in der folgenden Tabelle einander gegenüberstellen; wir berechnen einerseits den Nährstoffgehalt derjenigen Quantität von Normaldünger, welche Pabst als Bedarf der verschiedenen Gewächse angiebt; und andererseits den wirklichen durchschnittlichen Nährstoffgehalt im Ertrage der vier Pflanzengruppen, welche Pabst, und mit ihm die Praxis unterscheidet. Den Gehalt des Normaldüngers berechnen wir nach einer Durchschnittsanalyse. [1]

	Ctr. Düng. nach Pabst	Kali. Pfd.	Kalk. Pfd.	Phosphorsäure. Pfd.	Stickstoff. Pfd.
Stark angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg. durchschnittlich	71 =	38	32	13	36
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Raps	—	23	26	13	29
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Runkeln	—	153	22	34	72
Nährstoffbedarf pr. Mrg. Kartoffeln	—	43	6	13	40
Durchschnitt dieser 3 Früchte . .	—	73	18	20	47
Angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg. durchschnittlich	58 =	31	26	10	30
Nährstoffbedarf pr. Mrg.	—	18	9	14	25
(Durchschnitt von den 4 Hauptgetreidearten.)					
Gering angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg.	33 =	18	15	6	17
Nährstoffbedarf pr. Mrg. (Erbsen)	—	27	48	15	66
Gar nicht angreifende Gewächse:					
Düngerbedarf pr. Mrg.	0	0	0	0	0
Nährstoffbedarf pr. Mrg. (Klee)	—	32	54	14	58

Wir sehen zwischen dem Nährstoffgehalt des nach practischen Annahmen erforderlichen Düngers und dem wirklichen Nährstoffbedarf die erheblichsten Differenzen.

Wie erklären sich diese Differenzen?

Man erklärt sie so:

Der Nährstoffbedarf einer Pflanze, sagt man, ist nicht gleichbedeutend mit dem Düngerbedarf; denn die Pflanzen nehmen nur einen

1) Schumacher, Erschöpfung u. Ersatz S. 271.

Theil der Nährstoffe, welche sie nöthig haben aus dem Dünger; einen Theil entnehmen sie aus der Luft; einen Theil aus dem Untergrunde und aus den Rückständen der Verwitterung; angreifend sind diejenigen Gewächse, welche ihre Nährstoffe vorzugsweise dem Dünger — oder der Bodenschichte entnehmen, in welcher sich der Dünger befindet — also der Ackerkrume; weniger angreifend und schonend sind solche Gewächse, deren Wurzeln ihre Nahrung im Untergrunde suchen, und deren Blätter eine große Menge Nährstoffe aus der Atmosphäre aufnehmen; gar nicht angreifend, selbst bereichernd wirken endlich die, welche Untergrund und Atmosphäre so stark, und die Ackerkrume — den Dünger — so wenig in Anspruch nehmen, daß ihre Rückstände der Ackerkrume mindestens ebensoviel Nährstoffe zurücklassen, als sie während ihres Wachsthums dieser entnommen haben.

Wir haben zu untersuchen, ob diese Argumentation richtig ist.

Die Frage ist also die: ist es richtig:

1) daß gewisse Gewächse die Nährstoffe, welche sie bedürfen, vorzugsweise dem Untergrunde und der Atmosphäre entnehmen?
2) daß diese Nährstoffe im Dünger, welcher der Ackerkrume zugeführt wird, nicht vorhanden zu sein brauchen?

Der Satz: gewisse Pflanzen — und zwar vorzugsweise die blattreichen Futtergewächse — nehmen einen großen Theil ihrer Nährstoffe aus dem Untergrunde und aus der Atmosphäre ist unzweifelhaft richtig — wenn man ihn richtig versteht; wir wollen deshalb versuchen, ihn etwas mehr zu präcisiren.

Als Untergrund bezeichnet man denjenigen Theil des Bodens, der vom Pfluge nicht bearbeitet wird; in Bezug auf die Pflanzenernährung aber ist die Grenze zwischen Ackerkrume und Untergrund schwankend.

Der Roggen z. B., welchen man als flachwurzelnd bezeichnet, erstreckt seine Wurzeln, wenn der Boden für dieselben durchdringbar ist, bis 4′ tief;[1] der Klee, welcher ein tiefwurzelndes Gewächs ist, zeigt in der Ackerkrume, wenn er hier Nährstoffe findet, eine außerordentlich reiche Wurzelentwickelung;[2] die Wurzeln der Pflanzen gehen den Nährstoffen nach; sie suchen sie;[3] sie unterscheiden sich nur dadurch, daß die einen vorzugs-

---

1) Stöckhardt, Chem. Ackersmann 1855; — Landw. Centralblatt für Deutschland 1864, Bd. I. S. 196. — Ausgrabungsversuche von Schubart-Gallentin.

2) Fraas, Das Wurzelleben der Culturpflanzen (Leipz. 1870); Wachsen der Kleewurzeln in die Breite im Herbst.

3) Hofmeister, Handbuch der physiolog. Botanik, Bd. IV. Experimentalphysiologie von Sachs S. 156 u. f. f. (quantitatives Wahlvermögen der Pflanzen). Landwirthsch. Centralblatt für Deutschland 1863, Bd. I. S. 191, zur Ernährung der Pflanzen.

weise die Fähigkeit haben, in die Tiefe zu dringen, die anderen vorzugsweise die Fähigkeit, in der Oberfläche sich ihre Nahrung zu suchen.

Man sagt also besser: gewisse Pflanzen haben vorzugsweise die Fähigkeit, einen Theil ihrer Nährstoffe aus dem Untergrunde und aus der Atmosphäre zu entnehmen.

In Bezug auf die Entnahme von Nährstoffen aus der Atmosphäre muß noch eine weitere Beschränkung dieses Satzes vorgenommen werden.

Die Pflanzen haben nämlich nicht etwa die Fähigkeit, von allen Nährstoffen, welche sie bedürfen, einen Theil aus der Atmosphäre zu entnehmen, sondern nur von einzelnen Nährstoffen, nur von solchen, welche in gasförmigen Zustand in der Atmosphäre enthalten sind, und von den Blättern aufgenommen werden können.

Von den in der Tabelle aufgeführten Nährstoffen ist es allein der Stickstoff, welcher sich in der Atmosphäre befindet; er wird durch die Blätter der Pflanzen zwar aufgenommen, aber nicht als Nährstoff benutzt,[1] sondern er fällt, um als Nährstoff zu dienen, in der Form von Ammoniak oder Salpetersäure im Regen auf den Boden,[2] und hier wird er von den Wurzeln der Pflanzen aufgenommen und assimilirt.

Der einzige Nährstoff, welcher direct durch die Blätter in die Pflanze eindringen kann, ist der Kohlenstoff; er wird aus der Luft aufgenommen in der Form von Kohlensäure.[3]

Alle übrigen Nährstoffe müssen sich, wenn sie von den Pflanzen aufgenommen werden sollen, im Boden befinden.

Da also mit Ausnahme des Kohlenstoffs alle Nährstoffe der Pflanzen ausschließlich durch die Wurzeln in dieselben eintreten, so bezieht sich die Fähigkeit blattreicher Gewächse: mehr Nährstoffe aus der Atmosphäre aufzunehmen, als blattarme Pflanzen, lediglich auf den Kohlenstoff.

Wenn wir die Richtigkeit des ersten Satzes zugeben sollen, so muß derselbe folgendermaßen formulirt werden:

> Es giebt gewisse Gewächse — blattreiche Pflanzen, Hülsenfrüchte, Klee — welche vorzugsweise die Fähigkeit haben, einen Theil der Nährstoffe, welche sie bedürfen, aus tiefern Bodenschichten zu entnehmen, und vermöge ihrer reichen Blattentwickelung mehr Kohlenstoff, als die blattarmen Gewächse aus der Atmosphäre assimiliren.

Wir kommen zum zweiten Satze: Ist es richtig, daß diejenigen Nährstoffe, welche aus den tieferen Bodenschichten und aus der Atmo-

---

1) Hofmeister, Handb. d. phys. Bot. Bd. IV. S. 133.

2) v. Liebig, Die Chemie in ihrer Anwendung auf Agricultur und Physiologie. 7te Aufl. 1862 Bd. I. S. 54.

3) Hofmeister u. s. w. Bd. IV. S. 126.

sphäre entnommen werden, dem Boden im Dünger nicht ersetzt zu werden brauchen?

In Bezug auf den Kohlenstoff, welchen die Atmosphäre dauernd in reichlicher Menge liefert, ist die Behauptung, daß es nicht erforderlich ist, denselben, soweit er als Nährstoff dient, dem Boden zuzuführen, sicher richtig.[1]

Aber wie steht es mit denjenigen Nährstoffen, welche nur durch die Wurzeln in die Pflanze eintreten?

Einer derselben, der Stickstoff, stammt aus der Atmosphäre, er kommt durch atmosphärische Niederschläge in den Boden; die Pflanzen, welche auf dem Boden wachsen, nehmen ihn auf; werden sie abgeerntet, so wird ein Theil des Stickstoffs, welchen sie aufgenommen haben, hinweg genommen; ein Theil bleibt in den Wurzeln im Boden; wenn diejenige Menge Stickstoff, welche jährlich dem Boden durch atmosphärische Niederschläge zugeführt wird, ebensoviel betrüge, wie diejenige Menge, welche in den Ernten dem Boden entzogen wird, so würde es nicht nöthig sein, diesen Stoff dem Boden im Dünger zuzuführen; der Stickstoff ist aber in der Atmosphäre sehr ungleichmäßig verbreitet; die Niederschläge sind ebenfalls sehr ungleichmäßig über die Erde vertheilt.[2] Die Atmosphäre ist also auf keinen Fall eine sichere Quelle für den Stickstoffbedarf der Pflanzen, welche auf einem bestimmten Felde erzeugt werden sollen; der einzelne Landwirth kann sich nicht auf diese Quelle verlassen; er muß also, wenn sich in seinem Felde nicht ein Ueberfluß an Stickstoff im Laufe der Jahrhunderte angesammelt hat, den Stickstoff, welchen seine Culturgewächse bedürfen, im Dünger dem Boden zuführen.

In Böden, welche in hoher Cultur stehen, befindet sich in der Regel ein Ueberfluß von Stickstoff, weil sie eine große Menge verwesender organischer Substanzen enthalten; da würde in der That eine Zuführung von Stickstoff unnütz sein.

Wir können also auch für den Stickstoff unter gewissen Cautelen zugeben, daß der Gehalt der Ernte an diesem Stoffe nicht immer einen gleichen Gehalt im Dünger fordert.

Alle übrigen Nährstoffe liefert ausschließlich der Boden; jährlich wird eine gewisse Menge dieser Nährstoffe in den Ernten dem Boden entnommen.

Um sie entnehmen zu können, müssen sie also im Boden vorhanden sein, oder ihm zugeführt werden.

---

1) v. Liebig, Die Chemie u. s. w. 1863 Bd. I. S. 6.

2) v. Liebig Die Chemie u. s. w. 1863 Bd. I. S. 60.

Die Landwirthe, welche dieser Lehre anhängen, meinen nun, daß die Zuführung dieser Nährstoffe, d. h. eine Düngung, nur nöthig sei für angreifende Gewächse, d. h. für solche, welche ihre Nahrung vorzugsweise der Ackerkrume entnehmen; nicht auch für solche Pflanzen, welche diese Nährstoffe vorzugsweise aus tiefern Bodenschichten beziehen.

Diese Annahme würde dann richtig sein, wenn die Nährstoffe in den tiefern Bodenschichten in unerschöpflicher Menge vorhanden wären, oder sich aus einer unerschöpflichen Quelle von selbst wieder ersetzten.

Die Erfahrung, daß der Bestand von assimilirbaren Nährstoffen im Untergrunde in der Regel sehr begrenzt ist, hat jeder Landwirth gemacht; er weiß, daß man Luzerne, nachdem das Feld umgebrochen ist, nicht so bald auf demselben Felde wieder anbauen kann; daß Kopfklee erst nach einer Reihe von Jahren auf demselben Felde wieder gedeiht; das ist also ein Zeichen, daß der Nährstoffgehalt des Untergrundes durch den Kleebau so sehr abgenommen hat, daß der noch vorhandene Vorrath nicht mehr hinreicht, angemessene Kleeernten zu erzeugen; es ist dies erst dann wieder möglich, wenn der vorhandene Vorrath wieder auf eine gewisse Höhe angewachsen ist. Aus welcher Quelle kommt nun dieser Zufluß? Daß es eine Quelle sein muß, welche spärlich fließt, ist klar, weil oft viele Jahre darüber vergehen, ehe auf demselben Felde wieder Klee gebauet werden kann.

Es existiren nur zwei Quellen, aus denen dem Untergrunde, wenn sein Nährstoffvorrath nicht mehr so groß ist, daß ohne Zuschuß die tiefwurzelnden Gewächse mit hinreichender Nahrung versehen werden können, assimilirbare Nährstoffe zufließen: einmal die Gesteinstrümmer des Untergrundes, und dann die Ackerkrume.

Die Gesteinstrümmer des Untergrundes können durch Verwitterung assimilirbare Nährstoffe liefern.[1]

Eine Verwitterung kann aber nur stattfinden unter dem Zutritte der Luft. Dieser Zutritt ist bei der Festigkeit und Geschlossenheit des Untergrundes außerordentlich beschränkt; man wird deshalb schwerlich annehmen dürfen, daß die Verwitterung der Gesteinstrümmer des Untergrundes innerhalb weniger Jahre die zur Erzielung einer guten Ernte erforderliche Menge assimilirbarer Nährstoffe liefert, um so weniger, da gerade diejenigen Gesteine, welche den wichtigsten Nährstoff für die tiefwurzelnden Gewächse liefern, die kalireichen Feldspathe, schwer verwittern.

---

1) Die aufschließende Wirkung der Pflanzenwurzeln lassen wir als noch zu wenig erforscht hier außer Betracht.

Ein anderer Umstand macht es noch weniger räthlich auf diesen Zuschuß zu rechnen. Der Umstand nämlich, daß die verschiedenen Nährstoffe durchaus nicht in demjenigen Mengen-Verhältnisse im Boden enthalten sind, in welchem sie sich in den Pflanzen vorfinden; wenn aber nur ein Nährstoff, welchen die Pflanze bedarf, durch die Verwitterung nicht geliefert wird, so wächst die Pflanze nicht; alle übrigen Nährstoffe, auch wenn sie in reichlicher Menge sich vorfänden, sind dann so gut wie nicht vorhanden.[1] —

Die Hauptquelle, aus welcher dem Untergrunde assimilirbare Pflanzennährstoffe zufließen, ist also unzweifelhaft die Ackerkrume; die Nährstoffe, welche das Regenwasser in der Ackerkrume löst, können sich mit diesem in tiefere Schichten des Bodens hinabziehen; ob auf diesem Wege dem Untergrunde innerhalb einer gewissen Zeit viel oder wenig Nährstoffe zugeführt werden, hängt ab von dem Reichthume der Ackerkrume an löslichen Nährstoffen, von der wasserhaltenden Kraft des Bodens und seiner Absorptionsfähigkeit, endlich von der Regenmenge.

Die Ansammlung von assimilirbaren Nährstoffen im Untergrunde geht also je nach Boden und Witterung bald langsamer, bald schneller vor sich; so kommt es, daß in einigen Böden der Klee nach 3—4 Jahren, in anderen erst nach 8—12 Jahren wieder gedeiht.

Also die Ackerkrume liefert dem Untergrunde, wenn dessen Nährstoffvorrath so weit ausgebeutet ist, daß derselbe nicht mehr hinreicht, angemessene Ernten zu erzeugen, die Nährstoffe, welche die tiefwurzelnden Gewächse zu ihrem Gedeihen bedürfen.

Woher bezieht nun aber die Ackerkrume diese Nährstoffe? Sie bezieht dieselben

1) aus den in ihr enthaltenen Gesteinstrümmern durch Verwitterung,
2) aus dem Dünger, welcher ihr zugeführt wird.

Die Menge löslicher Nährstoffe, welche im Laufe eines Jahres durch Verwitterung entstehen, ist je nach dem Gehalte der Ackerkrume an Gesteinstrümmern, d. h. an Steinen, Kies und Sand, selbstverständlich bei verschiedenen Böden verschieden, immer aber im Verhältniß zu demjenigen Nährstoffvorrathe, der in der Ackererde, wenn sie fruchtbar sein soll, vorhanden sein muß, äußerst gering. Der jetzt in den erdigen Bestandtheilen der Ackerkrume enthaltene Nährstoffvorrath hat sich im Laufe von Jahrtausenden durch Verwitterung der verschiedenartigsten Gesteine gebildet; diese Bildung ist entweder vor sich gegangen an dem Orte, wo heute die Ackererde liegt, oder Wasserfluthen haben diese Erde von höher gelegenen Stellen herabgeschwemmt, und sie dort abgesetzt, wo wir sie jetzt finden.

---

1) Gesetz vom Minimum; v. Liebig, d. Chemie u. s. w. 1862. Bd. II. S. 225.

Die Nährstoffe also, von denen wir einen Theil der Ackererde durch den Anbau von Culturgewächsen jährlich entziehen, haben sich allmälig in sehr langen Zeiträumen dort angesammelt, und je nachdem dieser Nährstoffvorrath groß oder klein ist, sprechen wir von fruchtbaren und unfruchtbaren Boden. So lange dieser Nährstoffvorrath größer ist, als erforderlich, um normale Ernten erwarten zu können, so lange ist ein Nährstoffzuschuß von außen nicht nöthig; hat aber dieser Nährstoffvorrath durch die ihm in den Ernten entzogenen Nährstoffmengen so abgenommen, daß er nicht mehr hinreicht, normale Ernten zu erzielen, oder ist er von vorn herein gering, so muß er durch Nährstoffzufuhr auf die erforderliche Höhe gebracht werden; dies hat zu geschehen durch die **Düngung.**

Die meisten der vorhandenen Culturböden verlangen bekanntlich eine wiederholte Düngung; hierin liegt der Beweis, daß der Nährstoffzuschuß durch Verwitterung nicht erheblich genug ist, um den Bedarf der cultivirten Gewächse zu decken, und es ist klar, daß man in der Düngung, um zuverlässig darauf rechnen zu können, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten wird, im Durchschnitt der Jahre alle diejenigen Nährstoffe dem Boden zuführen muß, welche ihm entzogen werden, mit Ausnahme derjenigen einzelnen Nährstoffe, welche in so großer Menge in dem betreffenden Boden enthalten sind, daß ihre Verminderung unbedenklich ist (z. B. Kalk in Kalkboden).

Da sich nun der Nährstoffvorrath nicht nur vermindert um diejenige Menge Nährstoffe, welche in den Ernten der Ackerkrume entzogen worden, sondern auch um diejenige Menge, welche in den Untergrund hinabgespült wird, so müssen im Dünger nothwendigerweise auch diese Nährstoffe der Ackerkrume ersetzt werden.

Da nun diese Nährstoffe durch diejenigen Gewächse, welche die Fähigkeit haben, mit ihren Wurzeln in die Tiefe zu dringen, wieder heraufgeholt werden, so kann man sagen, auch die tiefwurzelnden Gewächse decken ihren Nährstoffbedarf aus der Ackerkrume, d. h. aus dem Dünger, zum Theil direct, durch diejenigen Wurzeln, welche sich in der Ackerkrume verbreiten, zum Theil indirect durch diejenigen Wurzeln, welche in die Tiefe gehen, und hier die Nährstoffe aufnehmen, welche aus der Ackerkrume in den Untergrund hinabgespült sind.

Die Frage, ob es nothwendig ist, um die Ertragsfähigkeit eines Bodens zu erhalten, demselben auch diejenigen Nährstoffe im Dünger zuzuführen, welche die angebaueten Gewächse dem Untergrunde und der Atmosphäre entnehmen, beantwortet sich also dahin, daß die Zuführung von Kohlenstoff[1] nicht erforderlich, die Zuführung von Stickstoff nicht unter allen Umständen

1) Wir sehen von der physicalischen Wirkung der Düngemittel hier vorläufig ab.

nöthig, die Zuführung der in den Ernten enthaltenen mineralischen Nährstoffe aber unter allen Umständen erforderlich ist, mit Ausnahme derjenigen, welche im Boden in überflüssiger Menge enthalten sind.

Hieraus ergiebt sich also, daß die Eintheilung der Gewächse in angreifende, schonende und bereichernde falsch ist; jede Pflanze greift den Boden im Verhältniß zu den Nährstoffmengen an, welche sie in der gewonnenen Ernte dem Boden entzieht.

Da nun das Nährstoffverhältniß in verschiedenen Pflanzen verschieden ist, und in keiner Beziehung steht, zu dem Nährstoffverhältniß im Stallmist, so ergiebt sich hieraus ferner, daß die Berechnung des Düngerbedarfs nach Centnern Stallmist unmöglich ist.

Werfen wir einen Blick auf die Tabelle Seite 150, so sehen wir z. B., daß der durchschnittliche Nährstoffbedarf des Halmgetreides durchaus nicht übereinstimmt mit dem angenommenen Düngerbedarf; durch die angenommene Düngung von 58 *Ctr.* Stallmist wird für Getreide an Kali, Kalk und Stickstoff zu viel, an Phosphorsäure wird zu wenig zugeführt.

Durch eine Düngung von 71 *Ctr.* für stark angreifende Gewächse wird der Nährstoffbedarf für Raps mehr wie vollständig gedeckt; die Runkeln bedürfen an Kali, Phosphorsäure und Stickstoff mehr, an Kalk weniger. Der Klee bedarf nach jener Annahme gar keinen Dünger, während er in Wirklichkeit dem Boden bedeutende Mengen Nährstoffe entzieht.

Wir wollten prüfen, ob die Annahme richtig sei, daß verschiedene Gewächse verschiedene Quantitäten Dünger, die Kleearten gar keinen Dünger beanspruchen, daß daher die Düngerproduction einer Wirthschaft vermehrt, der Düngerbedarf derselben aber vermindert werde durch den Kleebau.

Die letztere Annahme ist eine Folge der ersteren; sie fällt von selbst, nachdem wir nachgewiesen haben, daß die erste Annahme in Bezug auf die angreifenden Gewächse nur richtig ist, wenn man sie richtig versteht, in Bezug auf den Kleebau aber irrthümlich ist; dennoch wird es zweckmäßig sein, die Unrichtigkeit auch dieser Annahme, da sie weit verbreitet ist, durch Zahlen darzuthun.

Denken wir uns eine Wirthschaft mit folgender Rotation: Runkeln, Weizen, Gerste, Bohnen, Weizen, Kartoffeln, Gerste, Kopfklee, Weizen, Hafer, und berechnen wir den Nährstoffbedarf dieser Früchte pr. Mrg. an Kali und Phosphorsäure unter der Annahme bestimmter Durchschnittsernten.[1]

---

1) Drechsler, Statik des Landbaues S. 126.

	Nährstoffbedarf pro Morgen.	
	Kali *Pfd.*	Phosphorsäure *Pfd.*
1) Runkeln 200 *Ctr.*	100,00	18,00
2) Weizen 1000 *Pfd.* Körner 2500 *Pfd.* Stroh	16,65	15,50
3) Gerste 800 „ „ 1200 „ „	11,72	9,92
4) Bohnen 1000 „ „ 2000 „ „	41,20	20,20
5) Weizen 900 „ „ 2000 „ „	13,86	13,30
6) Kartoffeln 8000 *Pfd.*	36,00	11,20
7) Gerste 900 *Pfd.* Körner 1800 *Pfd.* Stroh	16,02	13,32
8) Kopfklee 3000 *Pfd.*	64,50	16,80
9) Weizen 1000 *Pfd.* Körner, 2500 *Pfd.* Stroh	16,65	15,50
10) Hafer 700 „ „ 1000 „ „	13,36	7,01
für 10 Morgen	**329,96**	**140,75**

Der Düngerbedarf dieser Wirthschaft beträgt also — in Bezug auf Kali und Phosphorsäure — unter der Voraussetzung, daß diese Nährstoffe nicht in überflüssiger Menge im Boden vorhanden sind — durchschnittlich jährlich pro Mrg. 32,99 *Pfd.* Kali und 14,07 *Pfd.* Phosphorsäure.

Nehmen wir an, der Wirthschafter habe die Bemerkung gemacht, daß der Dünger, welchen er erzeugt, nicht hinreicht, die gewünschten Erträge zu erzielen; er will daher die Düngerproduction durch einen stärkeren Kleebau vermehren.

Zu diesem Zwecke läßt er den Kopfklee im achten Jahre auch im neunten Jahre stehen, baut danach Weizen im zehnten Jahre, und den Hafer, den er nicht entbehren kann, nach Kartoffeln im siebenten Jahre. Die Gerste im siebenten Jahre fällt also aus, und statt derselben kommt ein Schlag Klee hinzu.

Der durchschnittliche Nährstoffbedarf berechnet sich jetzt wie folgt:

	Kali.	Phosphorsäure.
Früherer Bedarf für 10 Morgen	329,96	140,75
Es geht ab Gerste	16,02	13,32
bleibt .	313,94	127,43
kommt zu Klee; nehmen wir im zweiten Jahre einen Ertrag an von 20 *Ctr.*	43,00	11,20
Demnach jetzt Nährstoffbedarf	356,94	138,63
früher „	329,96	140,75

Der Bedarf an Phosphorsäure hat sich vermindert, der Bedarf an Kali hat sich erheblich vergrößert.

Allgemein ausgesprochen ist also der Satz, daß durch den Kleebau der Düngerbedarf vermindert werde, auf jeden Fall falsch.

Der Nährstoffbedarf kann nur dann vermindert werden, wenn diejenige Frucht, an deren Stelle der Klee gebauet wird, mehr Nährstoffe bedarf, als der Klee.

Nun könnte man aber behaupten, daß in Folge der stärkeren Futterproduction so viel mehr Dünger erzeugt würde, daß der vermehrte Bedarf dadurch gedeckt werden könnte.

Es liegt auf der Hand, daß dies nicht möglich ist; denn die Menge von Nährstoffen, welche durch den stärkeren Kleebau. und in Folge davon durch die stärkere Fütterung mehr in den Dünger und mit diesem in den Boden kommt, ist dem Boden vorher entzogen; ist also nicht als ein Zuschuß zu betrachten, der den Nährstoffvorrath des Bodens vergrößerte; wenn dennoch in Folge eines stärkeren Kleebaues die Erträge der übrigen Früchte steigen, so liegt der Grund darin, daß man die Nährstoffe, welche man im Klee dem Untergrunde entzog, im Dünger der Ackerkrume einverleibte, dadurch den Nährstoffvorrath in der Ackerkrume erhöhte; die ganze Manipulation hat also nur den Zweck, die Nährstoffe des Untergrundes in die Ackerkrume zu befördern, und sie hier denjenigen Pflanzen zur Disposition zu stellen, welche ihre Nahrung vorzugsweise der Ackerkrume entnehmen; die Erträge dieser Gewächse müssen deshalb nothwendig wieder sinken, sobald die Erträge des Klees sinken; und dies muß um so eher geschehen, je stärker der Nährstoffvorrath des Untergrundes angegriffen ist.

Von dem gewonnenen Standpunkte aus beantwortet sich nun die Frage, was man unter einer angemessenen Düngung, d. h. einer solchen, durch welche die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten wird, zu verstehen hat, leicht dahin:

> eine angemessene Düngung ist diejenige, durch welche dem Felde diejenigen Nährstoffmengen zugeführt werden,[1] welche die der Düngung folgenden Gewächse bis zur nächsten Düngung zur Erzeugung eines angemessenen Ertrages bedürfen.

Die Frage, in welcher Weise eine angemessene Düngung für jedes einzelne Feld und jede Pflanze practisch auszuführen ist, hat uns hier nicht zu beschäftigen; es handelt sich hier nur darum, das allgemeine Princip klar zu stellen.

Prüfen wir nun von diesem Standpunkte aus die Folgen der contractlichen Vorschriften in Bezug auf die Düngung.

---

1) Selbstverst. unter Berücksichtigung d. vorhand. Vorraths. Drechsler, Statik, Th. III.

Der Pächter hat sich des Futterbaues zu befleißigen, hat hinreichend viel Vieh zu halten, und muß den Handelsgewächsbau einschränken; d. h. der Pächter hat sich Mühe zu geben, den Untergrund möglichst auszunutzen; er hat die Stoffe, welche er dem Untergrunde entnimmt, im Dünger der Ackerkrume zuzuführen; er gewinnt dadurch höhere Erträge von den flachwurzelnden Gewächsen, vorzugsweise also vom Getreide; in Folge der höheren Erträge kann er mehr verkaufen; der Verkauf von Körnern ist ihm nicht verboten; was er also in Folge dieser Manipulation mehr verkäuft, das hat er indirect dem Untergrunde entnommen.

Da er nun im Wesentlichen nur Körnerfrüchte verkaufen darf, nicht auch Runkeln, Kartoffeln und Stroh, so kehren die Bestandtheile von Runkeln, Kartoffeln und Stroh im Dünger immer wieder in die Ackerkrume zurück, um die Bestandtheile der verkauften Körner aber wird Ackerkrume und Untergrund fortwährend ärmer.

Der wesentlichste Bestandtheil der Körner ist die Phosphorsäure, der vorwiegende Bestandtheil von Runkeln, Kartoffeln und Stroh das Kali.

An Kali wird daher die Ackerkrume fortdauernd reicher, der Untergrund fortdauernd ärmer; der Vorrath an Phosphorsäure nimmt in der Ackerkrume und im Untergrund von Jahr zu Jahr ab.

Die gebotene Einschränkung des Handelsgewächsbaues kann diese Verarmung nicht aufhalten; denn der Pächter kann statt dessen verkäufliches Getreide bauen, welches bei guten Ernten dem Boden gerade an Phosphorsäure mehr entzieht, als z. B. der Raps.

Wenn die Aufgabe einer rationellen Bodenbenutzung die ist, die Düngung einzurichten nach dem Nährstoffbedarf der ihr folgenden Gewächse unter Berücksichtigung des im Boden befindlichen Vorraths an Nährstoffen, so würde der Verpächter heute, nachdem seit Jahrhunderten die Bestandtheile der Körner aus den Wirthschaften entfernt sind, während die Bestandtheile der Futtergewächse und des Strohes sich im Boden angehäuft haben, die „Lehren" der rationellen Landwirthschaft besser in Anwendung bringen, wenn er dem Pächter vorschreiben würde, Körner zu füttern, und ihm gestatten würde, Stroh, Kartoffeln und Klee zu verkaufen.

Wir sind durchaus nicht der Meinung, daß dies Verfahren sich empfehlen würde; wir wünschen durch diese Gegenüberstellung nur zu zeigen, wie wenig die üblichen contractlichen Vorschriften geeignet sind, zu bewirken, daß die Düngung der verpachteten Felder eine solche sei, durch welche ihre Ertragsfähigkeit erhalten wird.

Wenn sämmtliche Contracte als allgemeine Regel die Vorschrift geben, daß der Boden nicht erschöpft, daß die Substanz des Bodens nicht angegriffen werden darf, so kann auf Grund dieser Vorschrift, mit wenigen

Ausnahmen, jeder Pächter des Contractsbruches beschuldigt werden, denn in jedem verkauften Scheffel Korn führt der Pächter „Bodenbestandtheile" aus, entfernt er etwas von der Substanz des Bodens aus der Wirthschaft; kein Contract aber kann ihm natürlich verbieten, dies zu thun, und keiner schreibt ihm vor, die ausgeführten Bodenbestandtheile wieder einzuführen.

Die Bestimmungen über die Benutzung der Feldgrundstücke, welche bewirken sollen, daß eine angemessene, die Bodenkraft erhaltende Düngung stattfinde, erreichen also ihren Zweck nicht; daß man diese Zwecklosigkeit noch nicht überall wahrgenommen hat, das hat seinen Grund darin, daß die meisten Wirthschaften in den Wiesen eine Quelle besitzen, aus der die Productionsfähigkeit der Aecker erhalten ist. Wir werden auf diesen Punct noch zurückzukommen haben. —

Die Bearbeitung. Die Contracte verlangen eine „gute" Bearbeitung; einige eine Vertiefung der Ackerkrume; die meisten bestimmen, daß ein gewisser Theil des Areals gebracht werden soll.

Man hat gelesen, daß der Boden durch Tiefcultur meliorirt werde; daß die Brache den Düngerbedarf vermindere;[1] es muß also wohl zur Erhaltung der Bodenkraft dienen und im Interesse des Verpächters sein — so schließt man — wenn man den Pächter veranlaßt, die Ackerkrume zu vertiefen und Brache zu halten.

Es ist sehr leicht zu zeigen, daß diese Bestimmungen, wenn sie befolgt werden, gerade das Gegentheil von dem bewirken, was sie bewirken sollen.

Wenn man die Ackerkrume vertieft, so wird dadurch eine Bodenschicht, welche bis dahin mit der Atmosphäre nicht in Berührung kam, der Einwirkung derselben ausgesetzt; der Sauerstoff der Luft leitet in dieser Bodenschicht Processe ein, durch welche ein Theil des vorhandenen Nährstoffvorraths in derselben für die Pflanzen aufnahmefähig gemacht wird; es wird ihnen also ein größerer Nährstoffvorrath zur Disposition gestellt, als vorher; die Erträge steigen; sie steigen — auf Kosten der Substanz des Bodens; der Verpächter verbietet zwar auf das strengste, die Substanz des Bodens anzugreifen, er ist aber so gütig, dies Verbot durch specielle Vorschriften wieder aufzuheben.

Dies ist der einfache Vorgang dann, wenn ein benutzbarer Nährstoffvorrath im Untergrunde vorhanden ist; in diesem Falle hat wenigstens der Pächter einen Vortheil durch die Befolgung dieser Bestimmung; wenn aber ein solcher Nährstoffvorrath in der heraufgebrachten Bodenschichte nicht vorhanden ist, so wird die Ackerkrume verschlechtert; die Nährstoffe der Ackerkrume werden durch die Vermischung mit steriler Erde auf einen größern Raum vertheilt; die Erträge sinken; jeder Landwirth weiß, daß eine Ver-

1) Pabst, Lehrbuch Bd. II. S. 431.

tiefung der Ackerkrume in der Regel nicht ohne Verstärkung der Düngung geschehen kann, daß er sich durch dieselbe unter Umständen erhebliche Nachtheile zufügen kann, die natürlich indirect auch den Verpächter treffen. —

Die Brache ist diejenige Periode der Cultur, in welcher man beabsichtigt, die im Boden in unlöslicher Form enthaltenen Pflanzennährstoffe durch die Einwirkung der Luft, des Regens u. s. w. assimilirbar zu machen.[1]

Wenn diese Absicht erreicht wird, so vermindert man natürlich dadurch den Düngerbedarf der folgenden Gewächse; d. h. man kann so viel weniger Nährstoffe im Dünger zuführen, als durch die Brachbearbeitung im Boden löslich geworden sind.

Es ist klar, daß hierin für den Verpächter kein Vortheil liegen kann; er veranlaßt den Pächter, den Boden möglichst scharf anzugreifen; den Dünger möglichst zu sparen; die höheren Erträge sind der Substanz des Bodens abgewonnen.

Ob für den Pächter die Brachhaltung vortheilhaft ist, hängt ganz von örtlichen Umständen ab, von Umständen, die der Verpächter in der Regel durchaus nicht zu beurtheilen vermag.

Man sieht, die Vorschriften des Verpächters in Bezug auf die Bearbeitung des Bodens sind weit davon entfernt, zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt. —

Die Fruchtfolge. Wenn man dem Pächter eine bestimmte Fruchtfolge vorschreibt, so will man erreichen, daß Futtergewächse und Körnerfrüchte in einem solchen Verhältnisse zu einander angebauet werden, daß man mit Sicherheit auf Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens rechnen kann; man geht von der Ansicht aus, daß der Futterbau, und besonders der Kleebau das Mittel sei, die Ertragsfähigkeit der Felder zu erhalten. Daß diese Ansicht gänzlich verkehrt ist, haben wir bereits gezeigt; ein Feldsystem, welches auf dieser Ansicht basirt, hat zur Folge, daß der Untergrund arm wird an den Bestandtheilen der Futtergewächse, die Ackerkrume reicher an diesen Bestandtheilen, aber von Jahr zu Jahr ärmer an den Bestandtheilen der ausgeführten Körnerfrüchte.

Wir wollen uns nicht dabei aufhalten, nachzuweisen, daß sämmtliche in Contracten vorgeschriebenen Fruchtfolgen auf dem alten und falschen Satze beruhen: durch den Futterbau wird die Bodenkraft erhalten; wir wollen vielmehr annehmen, die Verpächter hätten die Absicht gehabt, eine rationelle Fruchtfolge vorzuschreiben und fragen, was man unter einer rationellen Fruchtfolge zu verstehen hat, und ob es möglich ist, durch eine solche zu bewirken, daß die Ertragsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt.

---

1) Die sonstigen Wirkungen der Brache können hier außer Betracht bleiben.

Fruchtwechsel ist eine Manipulation, welche auf dem Gesetze beruht, daß verschiedene Pflanzen die Nährstoffe in verschiedenen Verhältnissen aufnehmen, und auf die Beobachtung sich gründet, daß verschiedene Pflanzen einen ungleich großen Vorrath an assimilirbaren Nährstoffen im Boden zu ihrem Gedeihen fordern.[1]

Eine rationelle Fruchtfolge besteht hiernach darin, die Früchte in der Weise auf einander folgen zu lassen, daß jede Frucht den geeignetsten Standort erhält; man erreicht dadurch, daß jede Frucht den höchstmöglichen Bruttoertrag gewährt.

Ein solcher Fruchtwechsel ist nun aber an und für sich durchaus nicht geeignet, die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten; im Gegentheil hat er zur Folge, daß der Boden so stark ausgenutzt wird, wie irgend möglich; sobald sich im Boden von irgend einem Nährstoff ein Ueberschuß angesammelt hat, baut man diejenige Pflanze, welche diesen Nährstoff besonders bedarf; immer arbeitet man darauf hin, möglichst hohe Bruttoerträge zu erzielen, also dem Boden möglichst viele Nährstoffe zu entziehen; je rationeller der Fruchtwechsel, um so schneller verarmt der Boden.

Nichts kann in Rücksicht auf die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens für den Verpächter unvortheilhafter sein, als einen rationellen Fruchtwechsel vorzuschreiben — wenn er es nicht in der Hand hat, dafür zu sorgen, daß die entzogenen Bodenbestandtheile auch wieder ersetzt werden; dies aber kann durch Vorschriften, welche die Benutzung des Bodens in bestimmter Weise beschränken, nicht geschehen.

Fassen wir das Ergebniß unserer Untersuchung über die contractlichen Beschränkungen der Benutzung des Bodens hinsichtlich ihres Einflusses auf die Erhaltung der Fruchtbarkeit kurz zusammen, so ist es dies:

Keine der Vorschriften, welche sich auf die Benutzung des Bodens beziehen, hat zur Folge, daß von Seiten des Pächters diejenigen Mittel angewandt werden, durch welche die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens bewirkt werden kann; die Benutzung der Feldgrundstücke kann daher dem Pächter vollständig frei gegeben werden, ohne daß dadurch für den Verpächter ein größerer Nachtheil erwächst, als der ist, welcher ihm durch die vermeintlichen Schutzmaßregeln entsteht.

Ob es möglich ist, die Sicherung des Verpächters auf einem anderen Wege zu erreichen, ist hier nicht der Ort zu entscheiden;[2] es kam hier nur

---

1) Drechsler, Statik S. 81; wir sehen hier davon ab, daß auch die physicalische Beschaffenheit des Bodens nach der Ernte, die Zeit der Ernte und andere wirthschaftliche Gründe einen Wechsel der Früchte fordern.

2) Die Bestimmungen zur Sicherung der Vermögenstheile des Verpächters gehören nach der gewählten Eintheilung in den vierten Theil des Contracts.

darauf an, darzuthun, daß dies Ziel durch beschränkende Bestimmungen in Bezug auf die Benutzung der Feldgrundstücke nicht erreicht werden kann. —

Die besprochenen Beschränkungen sind aber nicht nur überflüssig, sondern sie sind, wie eine kurze Ueberlegung zeigen wird, auch nachtheilig, und deshalb verwerflich.

Man kann in neuerer Zeit aller Orten den Ausspruch hören: „der handwerksmäßige Betrieb der Landwirthschaft entspricht nicht mehr den Forderungen der Gegenwart."

Man will damit sagen, wer als Landwirth heute etwas leisten und einen Gewinn erzielen will, der kann nicht mehr wirthschaften nach der ererbten Schablone, nicht nach der landesüblichen Art, sondern er muß wirthschaften nach seiner Eigenart; diese aber muß erwachsen sein auf dem Grunde eines tüchtigen, umfassenden Wissens, welches die überkommenen Vorurtheile besiegt hat, sie muß geleitet sein von einem klaren Verstande, welcher die Wirkung der gegebenen Verhältnisse auf die Erfolge des Betriebes zu würdigen versteht, sie muß sich documentiren durch einen energischen Willen, welcher die Schwierigkeiten zu besiegen im Stande ist, die Gewohnheit, Vorurtheil und Unverstand jedem eigenartigen Streben entgegensetzen.

Die Beseitigung des „Handwerkmäßigen" im Betriebe wird also nicht schon dadurch bewerkstelligt, daß der Wirthschafter den Boden mit „anerkannt tüchtigen" Ackerwerkzeugen bearbeitet; oder dadurch, daß er käufliche Düngmittel verwendet; auf diesem Wege kommt der Landwirth ebensowenig über das Handwerkerthum hinaus, wie ein Decorationsmaler, der zu seinen Malereien bessere Farben nimmt; das Handwerksmäßige überwindet nur der gestaltende Gedanke.

Die Wirthschaftsweise eines Landwirths, welcher auf der Höhe seiner Zeit steht, ist die Verwirklichung seiner Ideen; diese Verwirklichung ist aber nur demjenigen Landwirthe möglich, dem es frei steht, sich sein Wirthschaftssystem selbst zu wählen.[1]

Es leuchtet ein, daß jede contractliche Beschränkung in dieser Beziehung es dem Pächter unmöglich macht, den Betrieb nach seinen Ideen zu organi-

---

1) Hoffmann (Zeitschr. f. d. ges. Staatswissenschaft, Jahrg. 1848 S. 725) meint, es bleibe dem Pächter für seine „intellectuellen u. materiellen Betriebskräfte ein sehr weiter Spielraum," wenn ihm in Bezug auf die „Behandlung des Bodens u. der darauf anzubauenden Gewächse, die Zusammensetzung und Pflege des Viehstandes, die Auswahl und Unterhaltung der Arbeitskräfte, endlich in Bezug auf die Benutzung der Producte, mit Ausnahme der zur Erhaltung des Kraftzustandes der Verwendung in der Wirthschaft ausschließlich vorbehaltenen, ganz freie Verfügung eingeräumt werde;" wir fragen: beansprucht eine in dieser Weise begrenzte Thätigkeit mehr Fähigkeiten als die Thätigkeit eines tüchtigen Handwerkers?

siren, und daß die positive Vorschrift, das überkommene oder landesübliche Feldsystem beizubehalten, oder dasselbe nach den Ansichten des Verpächters einzurichten nichts weniger bedeutet, als den handwerksmäßigen Betrieb auch heute noch für nothwendig erklären.

Jeder sachverständige, denkende Mann erklärt aber einen solchen Betrieb für nicht rationell, weil nur derjenige Betrieb rationell ist, in welchem alle Verhältnisse und Kräfte, die zur Zeit auf den Erfolg von Einfluß sind, in Rechnung gezogen worden — namentlich also auch die individuellen Kräfte des Wirthschafters; jeder Laie versteht, daß bei der Mannigfaltigkeit der Bodenverhältnisse, der Verkehrsbeziehungen nur derjenige für jede Wirthschaft die geeignetste Betriebsweise wird finden können, der die Wirthschaft unter Händen hat, also der pachtende Landwirth selbst, nicht der Verpächter;[1] jeder Landwirth ist sich klar darüber, daß er den höchsten Gewinn nur dann erzielen kann, wenn er in seinen Dispositionen nicht beschränkt ist, weil er nur dann den gegebenen Verhältnissen, den Forderungen der fortschreitenden Wissenschaft, den veränderlichen Bedürfnissen der Zeit voll Rechnung tragen kann; jeder Verpächter endlich muß sich sagen, daß er nicht thörichter handeln kann, als den Willen des Pächters mehr, wie nothwendig zu beschränken; denn das Pachtgeld muß dann selbstverständlich niedriger normirt werden, weil es sich richtet nach dem voraussichtlichen Gewinn des Pächters, und der Verpächter kann sich der Pflicht nicht entziehen, Nachlässe am Pachtzinse zu gewähren, weil er den Betrieb abhängig macht von der bestimmten zu garantirenden Voraussetzung, daß die Früchte in der vorgeschriebenen Folge auch diejenigen Erträge gewähren, nach denen das Pachtgeld ermittelt ist.[2]

So ist es denn keinem Zweifel unterworfen, daß die beschränkenden Bestimmungen über die Bewirthschaftung der Feldgrundstücke nicht nur überflüssig, sondern für beide Theile nachtheilig sind.[3] —

---

1) Sehr richtig sagt Seelig: (Beiträge zur Domänenfrage, im Archiv der polit. Oeconomie 1851. S. 52.) Sehr bedenklich muß das Verlangen erscheinen, daß die Verwaltungsbehörden im Stande sein sollen, den Betriebsplan für alle einzelnen Domänengüter zu entwerfen. Hierzu sind Kenntnisse und Erfahrungen erforderlich, die sich nicht durch Studium allein, sondern nur durch jahrelange practische Ausübung der Landwirthschaft und die genaueste Bekanntschaft mit den Localverhältnissen erwerben lassen. — Ein Wirthschaftsplan für ein in höherem Betriebe stehendes Gut läßt sich nicht in kurzer Zeit und im voraus für eine lange Reihe von Jahren entwerfen, sondern bedarf der allerreichlichsten Ueberlegung, und mannigfache Aenderungen daran sind unvermeidlich, zumal in jetziger Zeit, wo auch die Landwirthschaft ihren frühern stabilen Character mehr und mehr abgestreift hat.

2) Vergl. Seite 95 dieser Schrift.

3) Von den vorliegenden Contracten lassen nur die aus Anhalt, Baden, Hessen-Darmstadt und Preußen dem Pächter hinsichtlich der Bewirthschaftung möglichst freie Hand; die Bestimmung § 34 No. 3 des preußischen Contracts ist thatsächlich nur in seltenen Fällen eine Beschränkung.

Wiesen.[1] Die Vorschriften, welche dem Pächter in Bezug auf die Benutzung der Wiesen gegeben werden, stimmen in fast allen Contracten im Wesentlichen überein; der Pächter hat die Wiesen von Sträuchern, Maulwurfshaufen, Moos, Ameisenhaufen zu reinigen, Anhöhen und Vertiefungen einzuebnen, schädliche Thiere zu vertilgen; sie, wenn nöthig, mit Compost, Asche, Teichschlamm zu düngen, Uebersandungen in Folge von Wasserfluthen auf seine Kosten zu beseitigen; er darf die Wiesen nicht umbrechen, und sie nur in den sogenannten offenen Zeiten, oder nach contractlicher Vorschrift hüten lassen.

Das Verbot des Verkaufes von Gras, Heu und Grummet ist eine Sicherungsmaßregel, welche die Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Ackers bewirken soll, gehört also nicht hierher; die Bestimmungen über die Erhaltung der Ent- und Bewässerungsanlagen sind ebenfalls an einer andern Stelle zu besprechen.[2]

Von diesen Bestimmungen beschränken nur die letztern — über Umbrechen der Wiesen und Hütung derselben — die Dispositionsbefugniß des Pächters; die übrigen sind größtentheils Regeln, welche ein Principal seinem Wirthschaftslehrlinge im ersten Jahre seiner practischen Thätigkeit beizubringen pflegt; die Düngung der Wiesen wird nur in einigen Contracten besonders empfohlen.

Das Verbot des Umbruchs hat den Zweck, die Wiesen als solche der Wirthschaft zu erhalten.

Es bedarf kaum des Beweises, daß dies Verbot vollständig gerechtfertigt ist — wenn die Wiesen gut sind; weniger dann, wenn sie schlecht sind. Gute Wiesen, d. h. solche, welche eine feuchte Lage haben, und wo möglich gewässert werden können, sind die sicherste Stütze des Betriebes; und zwar nach zwei Seiten hin; einmal gewähren sie ein vortreffliches, in seiner Eigenthümlichkeit unersetzliches Futter; und da ihr Ertrag viel weniger von wechselnden Witterungseinflüssen abhängig ist, als der des Ackers, so sind sie eine sehr sichere Stütze der Viehhaltung; sodann sind sie in den meisten Wirthschaften die Hauptstütze des Ackerbaues; man kann sagen: sie sind der Lebensnerv der meisten Wirthschaften; sie sind es, welche der Wirthschaft den Ersatz liefern für die Pflanzennährstoffe, welche in den verkauften Producten jährlich dem Acker entzogen werden; denn die Bestandtheile des Heues wandern durch den Magen der Thiere in den Dünger,

---

1) Anhalt § 13; Baden § 6, § 20; Braunschweig § 2; Coburg § 6; Gotha § 33—36; Hannover § 16; Hessen-Darmstadt § 5; Holstein § 2; Lauenburg § 19; Lippe-Detmold § 12; Mecklenburg § 11; Nassau Art. 10; Oesterreich § 6; Rudolstadt § 15; Stolberg § 12; Stralsund § 10; Weimar § 11. Im preußischen Contract finden sich keine speciellen Vorschriften.

2) Anlagen im Felde; (Entwurf eines Pachtvertrags Anlage A. I. No. 5.)

und im Dünger kommen sie auf den Acker. Lediglich den Wiesen ist es zu danken, wenn sich die Felder unserer Wirthschaften, trotzdem Jahrhunderte lang jährlich eine gewisse Menge Bodenbestandtheile ausgeführt sind, in einem erträglichen Fruchtbarkeitszustande erhalten haben;[1] diesem Umstande ist es auch, wie wir schon hervorgehoben haben, zuzuschreiben, daß die Unzweckmäßigkeit der contractlichen Bestimmungen über die Benutzung der Feldgrundstücke bisher nicht schärfer zu Tage getreten ist.

Aus einer Rechnung über Einfuhr und Ausfuhr der Phosphorsäure auf der Domäne Waldau, welche Heiden mittheilt,[2] ergiebt sich beispielsweise:

1860/61.	Ausfuhr an Phosphorsäure durch pflanzliche und thierische Production	$1265_{,1}$ Ctr.
	Einfuhr durch Wiesenheu	$2685_{,0}$ „
1861/62.	Ausfuhr	$1597_{,4}$ „
	Einfuhr durch Heu	$2756_{,6}$ „
1862/63.	Ausfuhr	$1723_{,9}$ „
	Einfuhr durch Heu	$1790_{,0}$ „

Hier übertrifft also die durch die Verfütterung des Wiesenheues dem Acker zugeführte Menge Phosphorsäure um ein Erhebliches die Ausfuhr, und man sieht, daß in der That ein „günstiges Wiesenverhältniß“ für eine Wirthschaft von der größten Bedeutung ist.

Aber diese Bedeutung haben Wiesen nur dann, wenn sie gut sind, wenn ihnen entweder durch Wasser Nährstoffe zugeführt werden können, oder wenn sie dankbar sind für eine angemessene Düngung; Wiesen dagegen, welche entweder zu trocken oder zu naß sind, haben selbstverständlich eine weit geringere Bedeutung.

Es läßt sich zwar nicht läugnen, daß auch solche Wiesen dauernd einen Zuschuß zum Dünger liefern, aber ihre Erträge sind in der Regel so gering, daß es rationeller sein würde, sie in Acker zu verwandeln, vorausgesetzt, daß die Lage den Umbruch nicht verbietet, und daß eine erfolgreiche Melioration nicht möglich ist.

Bei trocknen Wiesen ist eine Verbesserung selten ausführbar, weil sie in der Regel so liegen, daß eine Herbeileitung von Wasser sich nicht bewerkstelligen läßt; bei nassen Wiesen ist in der Neuzeit der Spielraum zur Verbesserung durch die Anwendung des Wiesenbausystems von Petersen erheblich erweitert.

Im Allgemeinen also ist das contractliche Verbot, die Wiesen umzubrechen, vollkommen gerechtfertigt, und eine Beschränkung, welche den Pächter

---

1) Drechsler, Statik des Landb. S. 97. (Kritik der Dreifelderwirthschaft.)

2) Heiden, die Phosphorsäure in ihren Beziehungen zur Landwirthschaft 1865. S. 140.

in keiner Weise behindert, die Wiesen rationell zu benutzen; sind schlechte Wiesen vorhanden, so muß es dem Verpächter vorbehalten bleiben, darüber zu bestimmen, ob sie umgebrochen oder meliorirt werden sollen.

Weniger gerechtfertigt ist die zweite Beschränkung, das Verbot, zu jeder Zeit zu hüten.

Man vermag nicht einzusehen, welchen Zweck dies Verbot hat; die Wiesen werden durch Behüten durchaus nicht schlechter, im Gegentheil, sie werden besser; die Gräser fordern zu ihrem Gedeihen eine gewisse Dichtigkeit des Bodens, und diese kann dem Wiesenboden nur durch Behüten gegeben werden; wenn man es während des Wachsthums der Gräser verbietet, so kann der Grund nur der sein, daß man meint, nur dadurch den ganzen Wiesenertrag der Wirthschaft zu sichern.

Allein dieser Grund ist völlig hinfällig; es ist durchaus nicht bewiesen, daß der Ertrag an Gras ein höherer ist, wenn man es erntet, als wenn man es abhütet; es ist viel wahrscheinlicher, daß das Umgekehrte der Fall ist, zumal gewisse Gräser, z. B. das englische Raigras die Fähigkeit besitzen, rascher nachzuwachsen, je öfter sie abgebissen werden. Auch in Bezug auf den Zuschuß, welchen der Dünger von den Wiesen empfängt, büßt die Wirthschaft nichts ein; denn der Dünger, welcher während der Behütung producirt wird, bleibt auf den Wiesen; und der übrige Dünger kommt entweder in den Stall, oder — als Horddünger — direct auf den Acker. Es ist also eine Beschränkung des Pächters in dieser Beziehung mindestens überflüssig; das Verbot des Hütens hat nur Sinn in Bezug auf fremdes Vieh;[1] und ein solches Verbot mag gerechtfertigt sein, wenn man dem Pächter so wenig Verstand zutraut, daß man glaubt, er werde die Quelle, durch deren Zufluß die Erträge seiner Felder sich erhalten, nicht auf seine, sondern auf fremde Felder leiten.

Die meisten der übrigen Vorschriften über die Behandlung der Wiesen, deren Reinhaltung u. s. w. sind, — so weit sie wirthschaftlich richtig[2] sind — den Pächtern größerer Güter gegenüber überflüssig; in Bezug auf die Kosten, welche durch Beseitigung einer Verschlemmung oder Versandung entstehen, sind die erforderlichen Bestimmungen an einer anderen Stelle des Vertrages zu treffen.[3]

Aenger. Ueber die Benutzung der vorhandenen Aenger (ständigen Weiden, Triften) enthalten nur einige Contracte besondere Vorschriften;[4]

---

1) Nur im letzten Pachtjahre auch für das eigene Vieh; Bestimmungen hierüber sind im Abschnitte über die Rückgabe zu treffen.

2) Es kommen auch Vorschriften vor, deren Befolgung ein wirthschaftlicher Fehler sein würde, z. B. das „Ausrotten der Maulwürfe." Gotha § 33.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 22, 2. (Ueberschwemmungen.)

4) Gotha § 36; Weimar § 17.

der Pächter hat die Weide nach Herkommen und gesetzlichen Bestimmungen auszuüben, und darf ständige Weiden nicht umbrechen.

Die Bestimmungen über die Ausübung von Weide*berechtigungen* auf fremden Grundstücken gehören nicht hierher.

Das Verbot des Umbruchs ständiger Weiden hat aus denselben Gründen volle Berechtigung, welche den Umbruch von Wiesen verbieten; der Ertrag der ständigen Weiden ist ein Zuschuß zum Acker; im Interesse des Verpächters müssen sie daher so lange erhalten werden, als dem Verpächter ihre Erhaltung vortheilhaft erscheint. —

Wege. Die mitverpachteten privativen Wege des Gutes hat der Pächter in guten Zustand zu erhalten; besondere Vorschriften über die Ausbesserung sind in der Regel nicht erforderlich, weil der Pächter selbst das größte Interesse daran hat, die Wege fahrbar zu erhalten.

Die Leistungen zur Erhaltung öffentlicher Wege sind eine *auf dem Gute ruhende Verpflichtung*, sind also an dieser Stelle nicht in Berücksichtigung zu ziehen.[1]

Gewässer. Die Bestimmungen hinsichtlich der Benutzung mitverpachteter *natürlicher* Gewässer richten sich nach dem Zwecke, zu welchem die Gewässer dienen sollen; dienen sie als Fischteiche, so darf der Pächter sie nicht trocken legen, er muß sie gegen Zulanden schützen;[2] dienen sie als Wasserreservoire für Bewässerungen, als Schafschwemme, so können noch besondere Verpflichtungen z. B. die, sie *nur* zu diesen Zwecken zu benutzen, hinzukommen. Sind sie künstlich angelegt, so sind die zugehörigen Anlagen sämmtlich in gutem Zustande zu erhalten; es empfiehlt sich in diesem Falle, die Gewässer selbst als *Anlagen* zu betrachten und die Bestimmungen über ihre Unterhaltung im Vertrage unter dieser Rubrik aufzuführen. —

Wir haben hier schließlich noch die Bestimmungen über die Benutzung von Grundstücken zu erwähnen, deren Verpachtung nur in einzelnen Gegenden vorkommt, von *Haide*grundstücken nämlich.

Die Haide wird in mannigfacher Weise benutzt, als Baumaterial, als Brennmaterial, als Futtermittel, als Düngemittel.[3]

Die wichtigste Verwendung ist die als Düngemittel; die Haide wird zu diesem Zwecke gemäht, oder „abgeplaggt", als Streu verwandt, und schließlich als Dünger auf den Acker gebracht.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. VI.
2) Braunschweig § 21.
3) *Wicke*, Die Haide, im Journal für Landw. 1867 S. 249.

Man sieht, in der Haide werden dem Acker die Pflanzennährstoffe zugeführt, welche ihm durch die Culturpflanzen entzogen werden sollen. Um wenige Morgen Land zu düngen, müssen alljährlich große Flächen Haide in Contribution gesetzt werden. Die Haidefläche nimmt sonach in der Wirthschaft eine ähnliche Stellung ein, wie die Wiesen und Weiden; sie ist der Lebensnerv der Haidewirthschaften.

Die contractlichen Bestimmungen über die Benutzung verpachteter Haideflächen müssen daher von diesem Gesichtspunkte ausgehen; namentlich ist der Plaggenhieb möglichst zu beschränken, weil es die nutzbaren Theile des Bodens selbst sind, welche mit den Plaggen hinweggenommen werden. [1]

Um die übermäßige Abnutzung der Haide von Seiten des Pächters zu verhindern, will Hohnstedt die „Abnutzung in dem Maße beschränken, daß die Fläche, welche jährlich abgemäht werden kann, festgesetzt wird, und conditioniren, daß das Haidekraut ohne anhängende Narbe, und ohne Beschädigung der Wurzel abgemäht wird." [2]

Es liegt nicht in unserer Aufgabe, die Verpachtung von Haidflächen speciell zu besprechen, zumal keiner der vorliegenden Contracte Bestimmungen darüber enthält; es kam uns nur darauf an, den Gesichtspunkt zu bezeichnen, von welchem die Bestimmungen über die Benutzung von Haidflächen ausgehen müssen. [3]

Der Entwurf eines Pachtvertrages im zweiten Bande dieser Schrift enthält in § 13 die Bestimmungen über die Benutzung der Grundstücke.

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe.

Die vorhandenen Anlagen im Felde, in den Gärten, auf dem Hofe sind, — wie früher auseinandergesetzt ist, — dem Pächter nicht käuflich zu zu überlassen, sondern ihm zu verpachten.

Die contractlichen Bestimmungen haben sich also zu beziehen auf Instanderhaltung der vorhandenen, und auf die Ausführung neuer Anlagen.

Ein Theil der vorliegenden Contracte enthält über die Instandhaltung dieser Anlagen besondere Bestimmungen nicht; die allgemeinen Vorschriften in Bezug auf die Erhaltung der Bauwerke beziehen sich auch auf diese Anlagen.

---

1) Ueber Beseitigung des Plaggenhiebs: Salfeld, die Cultur der Haidflächen ꝛc.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. S. 83; über den jährlichen Zuwachs an Haide: Peters, die Haidflächen Norddeutschlands, 1862 S. 21.

3) Die Verpachtung von Haidflächen zur „Brandcultur" kommt wohl kaum vor; sie ist geradezu ein Verkauf aller nutzbaren Theile des betreffenden Grundstücks.

Wir haben früher nachgewiesen, daß man eine beide Theile befriedigende Vereinbarung über die Erhaltung der Bauwerke nicht treffen kann, wenn man unter diesen Begriff sämmtliche vorhandene bauliche Anlagen subsummirt.

Wir haben deshalb zunächst die Gebäude und diejenigen Gegenstände ausgeschieden, welche zum eisernen Inventar gerechnet werden sollen; aber auch innerhalb der Gruppe von Gegenständen, welche nach dieser Ausscheidung noch übrig bleiben, befinden sich ihrer wirthschaftlichen Natur nach so verschiedenartige Dinge, daß eine weitere Trennung erforderlich ist, wenn angemessene, d. h. der wirthschaftlichen Natur der einzelnen Gegenstände entsprechende Bestimmungen über ihre Erhaltung vereinbart werden sollen.

In der Gutsbeschreibung[1] haben wir der Uebersichtlichkeit wegen diese Gegenstände gruppirt zunächst nach den Orten, wo sie sich befinden: im Felde, im Garten, auf dem Hofe; und innerhalb dieser Gruppen haben wir die einzelnen baulichen Anlagen von einander unterschieden nach den Zwecken, zu welchen sie dienen sollen.

Unter den Anlagen im Felde sind es zunächst die Drainirungen, welche wir ins Auge zu fassen haben.

Drainanlagen. Es finden sich in den vorliegenden Contracten in Bezug auf die Erhaltung der Drainirungen folgende Bestimmungen:

1) Der Pächter hat sämmtliche Drainanlagen auf seine Kosten zu erhalten und zu erneuern.[2]
2) Der Pächter hat die kleineren Reparaturen zu übernehmen; die größeren nur, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt sind.[3]

Eine Drainage erfüllt ihren Zweck, die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes zu erhöhen, nur so lange sie sich in vollkommen gutem Zustande befindet; von dem Augenblicke an, wo sie, wenn auch nur stellenweise, unwirksam wird, sinkt sofort die Ertragsfähigkeit des betreffenden Grundstücks, und zwar unter Umständen so erheblich, daß dasselbe zur Cultur unbrauchbar werden kann.

Der Pächter hat also ein außerordentlich großes Interesse daran, daß eine Drainage dauernd in Wirksamkeit bleibt.

Es ist aus diesem Grunde für den Verpächter unbedenklich, den Pächter allein zur Erhaltung einer Drainanlage zu verpflichten; er hat nicht zu besorgen, daß der Pächter aus Sparsamkeit die Anlage verfallen läßt, weil dieser sich dadurch selbst unberechenbaren Schaden zufügen würde.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anl. A. I. No. 5, 6 u. 7.

2) Gotha § 31; Mecklenburg § 12; Preußen § 12 B; Rudolstadt § 12 e; Stolberg § 8[bb]; Stralsund § 13.

3) Braunschweig § 23.

Vom Standpunkte des Verpächters aus ist also die Bestimmung, daß der Pächter die vorhandenen Drainanlagen auf seine Kosten in Wirksamkeit zu erhalten hat, zweckmäßig; es frägt sich nur, ob diese Bestimmung auch der Billigkeit Rechnung trägt.

Die Höhe des Pachtgeldes für ein Grundstück richtet sich nach der Ertragsfähigkeit desselben; wenn die Ertragsfähigkeit abhängt von der Wirksamkeit einer Drainage, so hängt also auch die Höhe des Pachtgeldes von dieser ab.

Garantirt der Verpächter diese Wirksamkeit, erhält er die Anlage also auf seine Kosten, so berechnet sich das Pachtgeld nach der jetzigen Ertragsfähigkeit. Garantirt er sie nicht, wälzt er also die Verpflichtung der Instandhaltung auf den Pächter, so muß das Pachtgeld um die Kosten dieser Instandhaltung geringer sein.

Man sieht, die Billigkeit fordert nicht, daß der Verpächter eine Drainage auf seine Kosten erhält, wenn vor der Vereinbarung des Pachtgeldes die Größe der Unterhaltungskosten dem Pächter bekannt ist.

Um diese schätzen zu können, würde ihm vor allem Umfang, Kostenbetrag und Alter der Drainage mitgetheilt werden müssen.

Da dies in keinem Contracte geschieht, so wird dem Pächter, welcher die Unterhaltungskosten einer Drainage zu tragen hat, schon aus diesem Grunde zweifellos eine unbillige Verpflichtung aufgebürdet, denn es fehlt jeder Maßstab zur Schätzung der Größe der übernommenen Verpflichtung.

Aber wenn die Gutsbeschreibung auch die in dieser Beziehung erforderlichen Angaben[1] enthält, so lassen sich doch daraus die Kosten der Erhaltung einer Drainage nur so weit annähernd berechnen, als sie in kleineren Reparaturen bestehen; ob größere Reparaturen im Laufe der Pachtzeit nöthig werden, und wie hoch sich die Kosten derselben belaufen werden, ist unmöglich zu berechnen.

Die Bestimmung, daß der Pächter alle Reparaturkosten zu tragen hat, ist daher unter allen Umständen eine unbillige, weil der Pächter nicht im Stande ist, die Größe der übernommenen Last zu schätzen.

Der einzige Contract, welcher diese Unbilligkeit zu beseitigen sucht, ist der braunschweiger, nach welchem alle größeren Reparaturen, wenn sie nicht durch die Schuld des Pächters entstanden sind, vom Verpächter, und nur die kleineren vom Pächter getragen werden. Diese Bestimmung hat jedoch den großen Uebelstand, daß die Grenze zwischen einer größeren und kleineren Reparatur nicht von selbst gegeben ist, sondern von der Ansicht des Verpächters abhängig gemacht werden muß.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. I. No. 5ᵃ.

Dadurch verliert diese Bestimmung wieder den Character der Billigkeit; denn die Größe der Last, welche der Pächter übernimmt, ist nicht berechenbar, weil sie abhängig ist von der Willkür des Verpächters. Soll dieser Uebelstand beseitigt werden, so muß man contractlich die Grenze zwischen einer größeren und kleineren Reparatur festsetzen.

Dies könnte in der Weise geschehen, daß man die Art der Reparatur bestimmt, welche der Pächter tragen soll, eine Methode, die bekanntlich in Bezug auf die Erhaltung der Gebäude vielfach angewandt ist; man könnte also z. B. bestimmen, daß der Pächter alle Reparaturen zu tragen hat, welche durch Verstopfung der Röhren entstehen.

Allein diese Bestimmung würde ihren Zweck, dem Pächter nur kleinere Reparaturen zu übertragen, verfehlen; denn er könnte in die Lage kommen, ein ganzes Röhrennetz, das sich verstopft hat, aufnehmen und erneuern lassen zu müssen.

Es giebt nur einen Weg, welcher zum Ziele führt; man muß die Geldsumme fixiren, über welche hinaus der Verpächter die Reparaturen trägt.

Dadurch allein wird jede Unsicherheit und jede Unbilligkeit beseitigt. Man hat diese Summe selbstverständlich im Verhältniß zur Größe des Anlagecapitals, also am besten in Procenten desselben, festzusetzen.

Der Pächter hat die Verpflichtung zu übernehmen, alle Reparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen; übersteigen diese Kosten in einem einzelnen Jahre die festgesetzte Summe, so wird der Ueberschuß dem Pächter vom Verpächter am Ende des Jahres erstattet. Nur wenn eine größere Reparatur durch die Schuld des Pächters entstanden ist, hat sie selbstverständlich der Pächter allein zu bezahlen.

Man hat hier nicht, wie bei den Gebäuden, zu besorgen, daß der Pächter dahin streben werde, kleine Reparaturen zu unterlassen, um sie so groß werden zu lassen, daß die fixirte Summe überstiegen wird; denn wenn nur ein einziger Drainstrang unwirksam wird, und der Pächter unterläßt die sofortige Ausbesserung, so kann der Schaden, welchen er dadurch in einem einzigen Jahre am Ertrage hat, weit größer sein, als die Summe, welche er spart; zudem würde der Pächter durch ein solches Verfahren eine Schuld auf sich laden, welche ihn verpflichtete, die Kosten auch der größeren Reparatur aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

Das Interesse des Pächters, jeden Mangel so schnell wie möglich zu beseitigen, läßt sich noch steigern durch die Bestimmung, daß die Summe, welche der Verpächter für die Instandhaltung der Drainage aufzuwenden hat, vom Pächter verzinst werden soll. Diese Bestimmung hat zudem die gute Folge, daß dem Verpächter die Ausgabe, welche ihn in dieser Beziehung trifft, weniger schwer fällt.

Es ist selbstverständlich, daß die Beitragspflicht des Verpächters sich nur bezieht auf die Drainstränge selbst, nicht auch auf die offenen Abzugsgräben.[1] —

Ueber die Ausführung neuer Drainirungen finden sich in den vorliegenden Verträgen folgende Bestimmungen:

1) Der Pächter hat die Anlage auf seine Kosten ausführen zu lassen.[2]
2) Der Pächter hat die Anlage auf seine Kosten ausführen zu lassen, erhält jedoch bei der Abgabe des Pachtgutes diejenige Summe wieder erstattet, welche nach einer zu vereinbarenden Absorbirungsscala dann noch nicht amortisirt ist.[3]
3) Der Pächter trägt nur einen Theil der Kosten, den anderen Theil der Verpächter.[4]
4) Der Pächter trägt nur einen Theil der Kosten (Fuhren, Zufüllen der Gräben); die Summe, welche der Verpächter aufzuwenden hat, muß der Pächter verzinsen und zur Amortisation beitragen.[5]
5) Der Verpächter trägt mit Ausnahme der Fuhren alle Kosten; der Pächter hat die aufgewandte Summe zu verzinsen und zur Amortisation beizutragen.[6]

Die Drainage eines Grundstücks erfordert einen Kostenaufwand, der sich im Laufe einer 12—18jährigen Pachtzeit durch die Steigerung der Erträge nicht unter allen Umständen völlig ersetzt. Hat der Pächter die Kosten einer Drainage allein zu tragen, so ist vorauszusehen, daß er sich nur selten dazu entschließen wird, sie auszuführen.

Die Bestimmung, daß der Pächter alle Kosten bestreiten soll, wird also diese in jeder Beziehung rationelle Verbesserung der Grundstücke zum Nachtheile des Verpächters verhindern, sicher erschweren, und ist deshalb entschieden unzweckmäßig.

Wird festgesetzt, daß der Pächter einen Theil der Kosten tragen soll, so wird er die Melioration dann auszuführen bereit sein, wenn dieser Theil kleiner ist, als die Summe, welche er durch die Steigerung der Erträge im Laufe der Pachtzeit zu gewinnen hofft.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 2.

2) Preußen § 12; Stralsund § 13 (nach der allgemeinen Bestimmung; eine besondere Bestimmung über Drainirungen findet sich nicht).

3) Hannover, § 22 No. 19.

4) Coburg § 6 (nur bei Wiesen wird die Drainage erwähnt); Mecklenburg § 12 der Verpächter liefert — höchstens — die Röhren); Oesterreich § 5; Weimar § 42.

5) Rudolstadt § 12 (6 %).

6) Braunschweig (?); Gotha § 46 (4 % Zinsen, mindestens 2 % Amortisationsbeitrag); Stolberg § 8^{bb} 6 %.

Die Wahrscheinlichkeit, daß ihm diese Summe ersetzt werden wird, ist um so größer, je länger die Pacht noch dauert.

Im Anfange der Pachtzeit wird also der Pächter mehr geneigt sein zu drainiren, wie später; ist sein Beitrag nicht unbedeutend, so kann es schon nach wenigen Jahren für ihn unvortheilhaft sein, eine Drainage auszuführen.

Auch diese Bestimmung ist für den Verpächter nachtheilig, weil sie die Ausführung einer Drainage zur passendsten Zeit erschwert, und den Pächter zwingt, die Ausführung zu unterlassen, wenn er in den ersten Jahren der Pacht nicht damit zu Stande gekommen ist.

Zudem ist diese Bestimmung unbillig, weil der Beitrag des Pächters sich nicht verhältnißmäßig gleich bleibt, sondern um so größer wird, je kürzer der Zeitraum ist zwischen der Ausführung der Drainage und dem Ende der Pacht.

Das Ziel, beiden Theilen gerecht zu werden, kann offenbar nur durch diejenigen Bestimmungen erreicht werden, welche den Beitrag normiren im Verhältniß zum Anlagecapitale und in Rücksicht auf die noch laufenden Pachtzahre.

Man wendet zwei verschiedene Methoden an.

Entweder setzt man fest, daß der Pächter die Anlagekosten bezahlt, und am Ende der Pacht diejenige Summe wiedererhält, welche nach einer angemessenen Absorbirungsscala dann noch nicht amortisirt ist;[1] oder man setzt fest, daß der Verpächter die Anlagekosten bezahlt, der Pächter diese Summe verzinst und mit einem gewissen Procentsatz amortisirt.[2]

Die erste Methode ist für den Verpächter sehr bequem; ein weiterer triftiger Grund, welcher diese Methode wirthschaftlich rechtfertigte, läßt sich jedoch nicht auffinden; man muß vielmehr behaupten, daß sie deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil der Pächter dadurch zu einer erheblichen Geldauslage veranlaßt wird, welche sich ohne jeden Nachtheil für den Verpächter vermeiden ließe. Es kann diese Methode daher nur in dem Falle rathsam sein, wenn der Pächter mehr Capital besitzt, als er zum Betriebe der Wirthschaft gebraucht. Da dieser Fall sicher zu den Seltenheiten gehört, weil jeder Pächter dahin strebt, ein Gut von solcher Größe zu pachten, daß der Betriebsaufwand im Verhältniß steht zu seinen Mitteln, und da der Pächter ohne Zweifel weit eher geneigt ist, eine kostspielige Melioration auszuführen, wenn er seinen Antheil an den Kosten nicht augenblicklich in einer Summe, sondern in jährlichen kleinen Beträgen zu bezahlen hat, die er durch die höheren Einnahmen in Folge der gestiegenen Erträge decken

---

1) Hannover.
2) Braunschweig (?), Gotha, Stolberg.

kann, so liegt es im Interesse beider Theile, die zweite Methode zur Anwendung zu bringen.

Der Verpächter bezahlt also sämmtliche Kosten; der Pächter kann die Fuhren unentgeltlich leisten, weil ihm daraus eine baare Ausgabe nicht erwächst; die Anlagesumme verzinst der Pächter und trägt zur Amortisation derselben bei.

Es frägt sich nur: wie hoch muß der Zinsfuß, und wie groß die Amortisationsquote sein, damit beide Theile ein Interesse daran haben, Drainirungen zur Ausführung zu bringen.

In der Regel wird der Zinsfuß auf 4 %, die Amortisationsquote auf 2—4 % festgesetzt. [1]

Zu einem Zinsfuße von 4 % wird der Verpächter heute sich wenig geneigt fühlen, ein größeres Capital anzulegen; um ihn — im Interesse des Pächters — geneigter zu machen, würde es daher wünschenswerth sein, den Zinsfuß so hoch zu fixiren, daß dem Verpächter die Capitalanlage in einer Drainage vortheilhaft erscheint; z. B. auf 5 %. Dieser höhere Zinsfuß kann für den Pächter auf keinen Fall drückend sein, weil die Amortisationsquote entsprechend niedriger festgesetzt werden kann.

Halten wir einen Zinsfuß von 5 % zunächst fest, um zu untersuchen, wie hoch in diesem Falle die Amortisationsquote sein darf, damit für beide Theile die Ausführung einer Drainage vortheilhaft ist.

Der natürliche Maßstab für die Höhe der Amortisationsquote ist die Dauer der Anlage.

Nach den Erfahrungen, welche in dieser Beziehung bisher gemacht sind, kann eine Drainage, wenn sie mit gutem Material richtig angelegt ist und die Abzugsgräben offen gehalten werden, nur unwirksam werden entweder durch Niederschläge aus dem Drainwasser (Bildung von Eisenoxydhydrat aus stark eisenhaltigem Wasser) oder durch Eindringen von Wurzeln in die Röhren. [2]

Tritt einer dieser Fälle nicht ein, so ist die Dauer einer Drainage — man kann sagen — ohne Grenze.

In keinem Falle also ist die Dauer einer Drainage bestimmbar; sie kann daher auch nicht als Maßstab dienen zur Festsetzung der Amortisationsquote; es muß, wenn diese Festsetzung nicht ganz willkürlich sein soll, ein anderer Maßstab gefunden werden.

---

1) Gotha § 46 4 % Zinsen u. 2 % Amortis.; in den Contracten für die hannoverschen Klostergüter 4 % Zinsen u. 4 % Amortisationsquote.

2) Dem Verfasser wurde kürzlich die Mittheilung gemacht, daß eine Drainage (in Holstein) durch die Wucherung einer dem Betreffenden unbekannten Pflanze innerhalb der Röhren in wenigen Jahren unwirksam geworden sei; leider hatte der Verfasser nicht Gelegenheit, diese Pflanze zu sehen.

Wenn der Besitzer eines Gutes, welches er selbst bewirthschaftet, eine Drainage ausführt, so hofft er, daß ihm das Anlagecapital sammt Zinsen durch die Steigerung der Erträge in einer Reihe von Jahren ersetzt wird.

Die Summe, um welche seine Einnahme in Folge der Drainage durchschnittlich jährlich vermehrt wird, besteht also nach Abzug der Unterhaltungskosten aus den Zinsen des Anlagecapitals und der Amortisationsquote; er hat einen Gewinn erst dann, wenn das Anlagecapital amortisirt ist.

Je bedeutender die Steigerung des Ertrages ist, um so schneller wird das Anlagecapital wieder in seinen Händen sein, d. h. um so höher ist die Amortisationsquote. Wenn der Besitzer eines verpachteten Gutes zugiebt, daß auf seine Kosten eine Drainage ausgeführt wird, so kann er billigerweise verlangen, daß die dadurch bewirkte Steigerung der Erträge nicht nur dem Pächter allein zufällt, — dies würde der Fall sein, wenn die Amortisationsquote nach der Dauer der Anlage ermittelt würde — sondern zum Theil auch ihm zu Gute kommt; zum Theil; denn würde er verlangen, daß sie ihm ganz zu Gute käme, so würde der Pächter durchaus keine Veranlassung haben, diese Melioration zu wünschen.

Der Verpächter eines Gutes muß also, wenn er die Ausführung von Drainirungen nicht hindern will, mit einer geringeren Amortisationsquote zufrieden sein, als der selbstwirthschaftende Besitzer; er muß dem Pächter einen Theil des Gewinnes lassen.

Nimmt man an, daß es angemessen sei, dem Pächter die Hälfte der durchschnittlichen jährlichen Mehreinnahmen in Folge der Melioration nach Abzug der Zinsen für das Anlagecapital zu lassen, so ist die andere Hälfte dieser Mehreinnahme die Amortisationsquote.

Man sieht, die angemessene Amortisationsquote ist nicht für alle Verhältnisse dieselbe, sondern sie bestimmt sich nach der Steigerung der Einnahme in Folge der Anlage.

Wenn also z. B. die nassen Grundstücke eines verpachteten Gutes bisher durch offene Gräben abgewässert wurden, und daher durch die Ausführung einer Drainage nicht nur die Ertragsfähigkeit des bisher cultivirten Terrains erhöht, sondern auch durch Beseitigung der Gräben culturfähiges Terrain gewonnen wird, so kann unter solchen Verhältnissen die Amortisationsquote eine weit höhere sein, als in den Fällen, wo nur die Cultur des Bodens durch die Drainage erleichtert, etwa nur durch dieselbe bewirkt wird, daß die Frühjahrsbestellung zeitiger beginnen und aus diesem Grunde ein höherer Ertrag erwartet werden kann.

Wie hoch sich im ersten Falle die Amortisationsquote berechnen kann, zeigt eine Verhandlung in der fünften Versammlung dänischer Landwirthe zu Flensburg. [1]

Hier wird für eine in Holstein ausgeführte Drainage der Gewinn des Pächters allein durch den Arealzuwachs auf etwa 12 Sgr. pr. preuß. Morgen nach Abzug von 4 % Zinsen für das Anlagecapital berechnet.

Die Kosten der Drainage werden auf etwa 5 Thlr. pr. preuß. Morgen angenommen, [2] und es wird die Meinung ausgesprochen, daß in diesem Falle „eine Forderung von 10 % Zinsen für das Anlagecapital (4 % Zinsen, 6 % Amortisationsquote) der Billigkeit entsprechen dürfte."

Der Pächter würde hiernach 9 Sgr. pr. preuß. Morgen, also $^3/_4$ seiner Mehreinnahme zur Amortisation des Anlagecapitals an den Verpächter abzugeben haben.

Man kann gegen diese Argumentation sicher nichts einwenden; obwohl der berechnete Gewinn des Pächters nicht hoch ist, so wird er doch die Melioration zur Ausführung bringen, zumal ein wesentlicher Vortheil für ihn darin liegt, daß sich seine Wirthschaftskosten in Folge des Wegfalls der Gräben, welche die Bearbeitung des Landes bisher außerordentlich erschwert haben, erheblich vermindern werden.

Daß die Berechnung der voraussichtlichen Ertragssteigerung unter Umständen sehr schwierig sein kann, und daß die Ansichten über die Höhe derselben sehr weit auseinandergehen können, läßt sich nicht läugnen.

Um während der Pachtzeit Differenzen zu vermeiden, welche aus der Verschiedenartigkeit der Ansichten über die Höhe der muthmaßlichen Ertragssteigerung entstehen können, ist es deshalb durchaus gerathen, in jedem einzelnen Falle vor Abschluß des Pachtvertrags die Amortisationsquote unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse so zu vereinbaren, daß der Pächter mit Sicherheit auf einen begehrenswerthen Gewinn rechnen kann.

Die Ermittelung einer für alle Fälle angemessenen Quote ist nicht möglich. —

Die Ausführung einer Drainage kann nicht immer dem Pächter allein überlassen werden, weil dazu Kenntnisse erforderlich sind, welche nicht jeder Landwirth besitzt. Der Verpächter muß also die Art der Ausführung von seiner Genehmigung abhängig machen.

---

1) Bericht über die fünfte Versammlung dänischer Landwirthe, abgehalten in Flensburg vom 29. Mai bis 2. Juni 1854, von C. F. Linde, Secretair. Kopenhagen 1855. Beilage IV. S. 192.

2) Die Drainage kann hiernach nicht eine systematische gewesen sein, sondern nur darin bestanden haben, daß man an die Stelle der offenen Gräben Röhrenstränge gelegt hat.

Ist die Melioration vollendet, so gelten in Bezug auf ihre Instandhaltung dieselben Bestimmungen, welche für die Erhaltung der verpachteten Drainanlagen vereinbart sind; das Jahresmaximum der vom Pächter zu bestreitenden Unterhaltungskosten wird in Procenten des Anlagecapitals festgesetzt.[1] —

Ueber die Instandhaltung der sonstigen baulichen Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Wirthschaftshofe — Gräben, Schleusen und Wehre, Brücken, Brunnen, Pumpen, Befriedigungen, Thore, Wasserleitungen u. s. w. — wird in der Regel bestimmt,[2] daß der Pächter dieselbe zu übernehmen hat; in Bezug auf die Schutzanlagen gegen Wasser — Deiche, Dämme, Uferbauten — kommen jedoch Ausnahmen vor.[3]

So weit die Kosten der Instandhaltung dieser Anlagen nicht durch Naturereignisse eine unberechenbare Höhe erreichen können, ist es ohne Zweifel zweckmäßig und gerechtfertigt, den Pächter zur Erhaltung zu verpflichten, zumal sein eigenes Interesse fordert, dieselben nicht zu vernachlässigen; nur verlangt die Billigkeit, daß diese Anlagen in der Gutsbeschreibung aufgeführt, und so beschrieben werden, daß der Pächter in den Stand gesetzt wird, die Unterhaltungskosten annähernd zu schätzen; es ergiebt sich hieraus von selbst, daß der Pächter zur Erhaltung solcher Anlagen billiger Weise nicht verpflichtet werden darf, deren Reparatur in Folge zufälliger Umstände bedeutende Summen verschlingen kann; dies kann namentlich bei Wasserbauten vorkommen; die Verpflichtung des Pächters muß daher in Bezug auf die Erhaltung solcher Anlagen fest begrenzt sein.

Diese Begrenzung kann entweder in der Weise geschehen, daß der Pächter verpflichtet wird, jährlich eine bestimmte Menge Spann- und Handdienste zu verrichten,[4] oder bestimmte Reparaturen auf seine Kosten ausführen zu lassen und bestimmte Beiträge (z. B. an Deichverbände) zu zahlen.[5]

Eine für alle Fälle gültige contractliche Bestimmung läßt sich nicht entwerfen, da die sehr verschiedenen örtlichen Umstände und Verhältnisse berücksichtigt werden müssen.[6]

Unter den baulichen Anlagen in den Gärten und auf dem Hofe sind einige, welche ihrer schnelleren Vergänglichkeit wegen, oder weil ihre Erhal-

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 3.

2) Anhalt § 10; Baden §§ 4, 6; Braunschweig § 11; Coburg §§ 4. 6; Gotha §§ 31. 40; Hessen-Darmstadt Art. 5, 7; Hannover, Bauvorschrift; Holstein §§ 52. 60; Lauenburg §. 18; Lippe-Detmold § 14; Mecklenburg § 23; Nassau Art. 7, 14; Oesterreich §§ 6, 7; Oldenburg §§ 41, 57; Preußen § 12; Stolberg § 7 cc.; Stralsund § 13.

3) Hannover § 15. Gotha § 20 auch für Befriedigungen und Brunnen.

4) v. Hohnstedt, Verpachtung § 55.

5) Hannover § 15.

6) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 6 u. 7.

tung besondere Aufmerksamkeit erfordert, besondere Bestimmungen erforderlich machen können: Pumpen, Röhrenleitungen, Befriedigungen und Thore. Es liegt zwar im Interesse des Pächters, auch diese Anlagen so zu erhalten, daß sie ihren Zweck erfüllen; es ist aber möglich, daß sie ihren Zweck genügend erfüllen und dennoch sich in einem liederlichen Zustande befinden; die Nachtheile, welche für den Verpächter dadurch entstehen können, werden in allen Contracten durch die Bestimmung beseitigt, daß der Pächter verpflichtet ist, die baulichen Anlagen, welche er zu unterhalten hat, wenn nöthig, auch zu erneuern; aber wir haben schon früher darauf aufmerksam gemacht, daß diese Bestimmung für den Pächter äußerst bedenklich ist, weil die Bestimmung darüber, ob eine Erneuerung nöthig, dem Verpächter überlassen werden muß, und dieser dadurch eine unter Umständen nicht gerechtfertigte Dispositionsbefugniß erhält über die Casse des Pächters.

Man kann diesen Uebelstand auf zwei Wegen beseitigen. Entweder muß die Summe fixirt werden, welche der Pächter durchschnittlich jährlich auf die Instandhaltung bestimmter baulicher Anlagen zu verwenden hat,[1] oder es muß die Entscheidung darüber, ob eine Erneuerung erforderlich, dem schiedsrichterlichen Ermessen Dritter überlassen werden. —

Ueber die Frage, wer die Herstellungskosten neuer baulicher Anlagen zu tragen hat, entscheidet allein die Bedeutung der Anlage.

Hat dieselbe Betriebsvortheile zur Folge, durch welche die Anlagekosten während der Pachtzeit bezahlt werden können, so ist kein Grund für eine Betheiligung des Verpächters vorhanden; ist dieselbe aber eine dauernde Verbesserung des Gutes, welche sich während der noch laufenden Pachtjahre nicht völlig bezahlt macht, so wäre es unbillig, die ganze Capitalausgabe vom Pächter zu verlangen; es muß ihm in diesem Falle entweder ein angemessener Theil derselben am Ende der Pacht zurückerstattet werden,[2] oder der Verpächter muß die Herstellungskosten tragen und der Pächter dieselben verzinsen und einen angemessenen Beitrag zur Amortisation zahlen.

Das letztere Verfahren ist vorzuziehen, damit der Pächter alle seine Geldmittel für den Betrieb zur Disposition behält.[3]

Contractliche Bestimmungen darüber, unter welchen Umständen eine neue Anlage als dauernde Melioration aufgefaßt und vom Verpächter bezahlt werden soll, lassen sich bei der Mannigfaltigkeit derartiger Anlagen für alle Fälle von vorn herein nicht treffen; der Contract kann in dieser Beziehung nur grundsätzliche Bestimmungen enthalten; es muß der besonderen Ver-

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 8.

2) Oesterreich § 5.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 5.

einbarung der Contrahenten während der Pachtzeit überlassen werden, in einzelnen Fällen das Verfahren festzustellen.[1]

Der Billigkeit entsprechende Stipulationen finden sich nur in wenigen Contracten;[2] die meisten bestimmen, daß der Pächter alle Neuanlagen, die er ausführt, allein zu bezahlen, und wenn sie ohne Genehmigung des Verpächters ausgeführt sind, unentgeltlich zurückzulassen, eventuell zu beseitigen hat.[3] —

4. Verpachtete Berechtigungen.

In Bezug auf die dem Pächter zur Nutzung überlassenen Berechtigungen des Gutes bestimmt das preußische Landrecht, daß der Pächter „darauf Acht haben muß, daß die Rechte des Gutes auf keine Art verkürzt werden."[4]

Dieselbe oder eine ähnliche Bestimmung findet sich in allen Contracten.

In der Regel wird der Pächter besonders darauf aufmerksam gemacht daß er sich mit den Rechten des Gutes genau bekannt zu machen, dieselben im hergebrachten Umfange und Maße vollständig auszuüben, etwaige Schmälerungen zeitig zur Anzeige zu bringen und für jeden Schaden zu haften hat, der durch Versäumniß in diesen Beziehungen oder sonst durch seine Schuld entsteht.

In Bezug auf die Ausübung einzelner Berechtigungen können örtliche Verhältnisse hin und wieder besondere Bestimmungen erforderlich machen, z. B. über die Ausübung der Waldweide,[5] der Fischerei in Teichen[6] u. s. f.

Die Kosten der zur Erhaltung von Gerechtigkeiten etwa nothwendigen gerichtlichen Hülfe sind selbstverständlich vom Verpächter zu tragen, dem auch die Bestimmung darüber zusteht, ob und wann ein Proceß zu beginnen.[7]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 14, 9.

2) Oesterreich § 5; Weimar §§ 8. 11. 42.

3) Z. B. Lauenburg § 19; Nassau Art. 8. 14; Preußen § 12; Stralsund § 14.

4) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 434. Zum Schutz des Verpächters gegen Fahrlässigkeit des Pächters in dieser Beziehung hat das preuß. Landrecht einige besondere Bestimmungen, z. B. Tit. IX. § 521: Zum Nachtheile eines Gutseigenthümers kann keine Verjährung gegen dessen Pächter angefangen werden.

5) Coburg § 10; Lippe-Detmold § 10; Rudolstadt § 17.

6) Rudolstadt § 19.

7) Entwurf eines Pachtvertrags § 15.

B. Das eiserne Inventar.

Man hat, wie gezeigt, zwei Formen des eisernen Inventars zu unterscheiden: die Verstellung mit Werthsabgleichung und die Verstellung ohne Werthsabgleichung; die erste Form der Verstellung ist für die Obstbäume, die zweite Form für gewisse Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile in Anwendung zu bringen.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirthschaftlichen Wirkungen der Verstellung ergeben sich die contractlichen Bestimmungen über die Rechte und Verbindlichkeiten der Contrahenten in Bezug auf das eiserne Inventar von selbst.

1. Obstbäume.

Der Pächter hat den Obstbaumbestand, welcher ihm auf Grund des in der Gutsbeschreibung enthaltenen Verzeichnisses[1] mit einem bestimmten Werthe[2] überliefert ist, „in quali et quanto“ zu erhalten, d. h. sowohl der Stammzahl nach, wie auch dem Werthe nach. Dieser allgemeinen Bestimmung schließen sich einige besondere Bestimmungen an; einmal für den Fall, daß Obstbäume abgängig werden, und dann für den Fall einer Erweiterung des vorhandenen Bestandes.

Die Verstellung mit Werthsabgleichung hat zur Folge, daß der Obstbaumbestand in das Eigenthum des Pächters übergeht; es ergiebt sich daraus ohne weiteres, daß abgängige Bäume dem Pächter gehören; er hat aber an Stelle derselben neue, mindestens gleich werthvolle Bäume nachzupflanzen.

Eine Erweiterung des Baumbestandes auf Grundstücken, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, muß der Genehmigung des Verpächters unterliegen.

Diese wenigen Bestimmungen genügen, um den Verpächter in Bezug auf die Erhaltung des Obstbaumbestandes sicher zu stellen; denn da am Ende der Pacht eine Werthsabgleichung stattfindet, so liegt eine gute Erhaltung im eigenen Interesse des Pächters.

Daß die Bestimmungen, welche sich in den bestehenden Verträgen finden, weitläufiger sind und den Pächter mehr beschränken, ist die natürliche Folge des Verfahrens, die Obstbäume mit zu verpachten.

Die Pflicht der Nachpflanzung z. B. liegt, wenn die Obstbäume verpachtet werden, unzweifelhaft dem Verpächter ob; diese Pflicht wird in einigen Contracten auch ausdrücklich anerkannt;[3] selbstverständlich wird bestimmt,

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags Anl. I. A. No. 3.

2) Ueber die Werthsberechnung bei der Uebergabe s. die Bestimmungen in Bezug auf Uebergabe und Rückgabe.

3) Baden § 18; Coburg § 7; Nassau Art. 9.

daß die abgängigen Bäume zum Nutzen des Verpächters zu verwerthen sind. Die Uebelstände dieser Bestimmung liegen auf der Hand: der Verpächter muß sich während der Pachtzeit fortgesetzt um den Obstbaumbestand bekümmern, er muß fortwährend controliren, seine Casse wird in Anspruch genommen, und der Pächter hat kein erhebliches Interesse an der Instandhaltung.

In den meisten Contracten suchen sich deshalb die Verpächter ihrer Pflicht in Bezug auf die Erhaltung des Baumbestandes zu entledigen, indem sie diese Pflicht auf den Pächter wälzen, und ihm als Aequivalent die abgängigen Bäume zukommen lassen. [1]

Dadurch wird indeß keineswegs erreicht, daß die Controle sich vermindern kann, sondern das Gegentheil: sie muß verschärft werden; der gothasche Contract bestimmt denn auch beispielsweise, daß ein Herzoglicher Beamter die Obstbäume jedes Jahr revidiren, und die abständigen besonders zum Schlagen anweisen soll. [2]

Trotz dieser Controle kann sich der Obstbaumbestand dennoch vermindern; es können z. B. Bäume gestohlen werden — und diese hat der Pächter billiger Weise nicht zu ersetzen.

Um einer Verminderung auf jeden Fall vorzubeugen, bestimmt der preußische Contract, [3] daß der Pächter nicht nur verpflichtet ist, abgängige Bäume zu ersetzen, sondern auch verpflichtet, das Bauminventarium in der Art ohne Ersatzanspruch zu vermehren, daß er jährlich auf jede 100 Thlr. Pachtzins eine bestimmte Anzahl Bäume anzupflanzen hat.

Das ist eine Methode, von der man in der That sagen kann, sie ist — gut ausgedacht.

Daß dies Verfahren aber billig ist, wird man wohl nicht behaupten wollen, und daß es zweckmäßig ist, nicht behaupten können, denn es kann dem Pächter ganz gleichgültig sein, welchen Werth der Baumbestand bei der Rücklieferung hat.

Nur wenn dem Pächter eine Werthvermehrung des Baumbestandes zu Gute kommt, und wenn er eine Werthverminderung zu tragen hat — nur dann hat der Verpächter die Garantie, daß dieser Bestand, auch wenn eine Controle seinerseits nicht stattfindet, in gutem Zustande erhalten, ja verbessert wird. [4] —

---

1) Anhalt § 11; Gotha § 37; Lauenburg § 20; Preußen § 10; Rudolstadt § 16; Stolberg § 13; Stralsund § 12; Weimar § 12.

2) Gotha § 37; Stralsund § 12: öftere Revisionen.

3) Preußen § 10.

4) Entwurf eines Pachtvertrags § 16.

2. Abtrennbare Pertinenzien unbeweglicher Gutsbestandtheile.

Die Gutsbestandtheile, welche dem Pächter als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung zu übergeben sind, müssen in der Gutsbeschreibung genau verzeichnet sein, und sind bei der Uebergabe zu taxiren; der Pächter hat die Verpflichtung zu übernehmen, dieselben mindestens in demjenigen Werthe zu erhalten, den sie bei der Uebergabe hatten; es ist ihm gestattet, diese Gegenstände durch andere gleichem Zwecke dienende zu ersetzen; es muß jedoch der Werth der neuen Gegenstände mindestens gleich sein dem Werthe der ersetzten Gegenstände. Zeigt sich bei der Rückgabe eine Werthverminderung irgend eines Gegenstandes des eisernen Inventars, so hat der Pächter den Minderwerth zu ersetzen; eine Werthvermehrung dagegen kommt dem Verpächter zu Gute; [1] der Pächter ist also nicht berechtigt, wenn er im Laufe der Pacht einen Gegenstand des eisernen Inventars durch einen werthvolleren ersetzt hat (z. B. einen altmodischen Küchenheerd durch einen neuen Sparheerd), diesen — etwa zum Zwecke der Rückgabe — wieder zu entfernen, und einen minder werthvollen an die Stelle zu setzen; denn der neue Gegenstand gehört von dem Augenblicke an, wo er statt des alten in Gebrauch genommen wird, zum eisernen Inventar, und kann daher nur gegen einen mindestens gleich werthvollen Gegenstand wieder ausgewechselt werden. [2]

C. Vom Pächter angekaufte und ihm unentgeltlich überlassene Gutsbestandtheile.

Vom Pächter anzukaufen sind das lebende und todte Inventar, gewisse Vorräthe an Körnerfrüchten und Victualien, das Feldinventar und die Gartenbestellung; unentgeltlich sind ihm zu überlassen die Vorräthe an Stroh, Trockenfutter und Dünger.

Da diese Gutsbestandtheile in das Eigenthum des Pächters übergehen, so kann er sie ganz nach seinem Gefallen verwenden, so weit diese Freiheit nicht durch contractliche Vereinbarung beschränkt wird.

Beschränkungen in dieser Beziehung finden sich in allen Contracten; z. B. die, daß der Pächter den Viehstand nicht unter eine bestimmte

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 17. Pachtcontract über die preußische Domäne S. § 21. C. No. 3 Pachtcontract über das Rittergut W. §. 7. b. (Bd. II. dieser Schrift S. 269).

2) Ueber die Berechtigung des hierdurch dem Verpächter zufließenden Gewinnes vergl. S. 45 dieser Schrift.

Minimalzahl verringern darf; ferner das Verbot, Futter, Stroh und Dünger zu verkaufen, u. s. w.

Diese die Verfügungsbefugniß des Pächters beschränkenden Bestimmungen gehören jedoch in den vierten Theil des Vertrages, weil sie den Character von Sicherungsmaßregeln an sich tragen; ihre Berechtigung wird also später zu prüfen sein; an dieser Stelle kann nur die allgemeine Bestimmung am Platze sein, daß sich das gesammte Wirthschaftsinventar stets in untadelhaftem Zustande befinden muß und daß der Pächter verpflichtet ist, dauernd ein den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtguts entsprechendes lebendes und todtes Inventar zu halten — eine Bestimmung, welche ihre Rechtfertigung in sich trägt. [1]

D. Lasten und Abgaben.

Es ist früher auseinandergesetzt, daß sich nichts dagegen einwenden läßt, wenn dem Pächter die Lasten und Abgaben, welche auf dem Gute ruhen, übertragen werden, vorausgesetzt, daß die Größe der Verpflichtung, welche er übernimmt, ihm bekannt, die Höhe der Summe also contractlich festgesetzt ist, welche er durchschnittlich jährlich zu zahlen hat.

Mit Beziehung auf die in der Gutsbeschreibung genau verzeichneten Lasten und Abgaben ist diese Summe im § 2 des Pachtvertrages festzusetzen. Die Bestimmungen in Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben beziehen sich nur auf die Art und Weise, wie der Pächter den übernommenen Verpflichtungen nachzukommen hat, und auf den Modus der Berechnung.

Der Pächter hat die übernommenen Lasten dem Gesetze und dem Herkommen gemäß zu tragen; er hat die übernommenen Abgaben gewissenhaft und zu rechter Zeit abzuführen. Nach Schluß eines jeden Pachtjahres hat der Pächter bis zu einem bestimmten Tage dem Verpächter über die Bezahlung der veränderlichen Abgaben eine Abrechnung einzureichen; diese Berechnung ist vom Verpächter zu prüfen und, wenn sie richtig befunden, durch Namensunterschrift anzuerkennen; um zu vermeiden, daß der Verpächter die Prüfung ungebührlich lange hinausschiebt, wohl gar unterläßt und später Ansprüche an den Pächter aus etwaigen Fehlern in der Berechnung herleitet, ist die Bestimmung zu treffen, daß wenn die Anerkennung der Berechnung, ohne daß Erinnerungen gegen dieselbe erfolgen, binnen acht Wochen nach geschehener Einlieferung nicht ausgesprochen ist, eine stillschweigende Anerkennung derselben angenommen werden soll.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 18.

Wenn sich bei der Rückgabe des Gutes ergiebt, daß der Pächter an veränderlichen Abgaben mehr, als die festgesetzte Durchschnittssumme verausgabt hat, so ist der überschießende Betrag vom Verpächter dem Pächter zu ersetzen.

Die Bestimmung, daß umgekehrt auch der Pächter dem Verpächter bei der Rückgabe diejenige Summe herauszahlen soll, um welche die wirkliche Ausgabe hinter der stipulirten Durchschnittssumme zurückbleibt, würde nur in dem Falle nothwendig sein, wenn die Durchschnittssumme so hoch gegriffen wird, daß die Verwendung derselben unwahrscheinlich ist; es liegt indeß kein Grund vor, die Durchschnittssumme so hoch zu greifen; berechnet man sie nach einem vergangenen Zeitraume, unter Berücksichtigung nur der wahrscheinlichen Steigerung, so wird in der Regel unzweifelhaft ein Zuschuß des Verpächters am Ende der Pacht erforderlich sein, weil die Provinzial-, Kreis- und Communal-Abgaben augenblicklich wenigstens die Tendenz haben, unberechenbar zu steigen.

Es ist indeß natürlich nichts dagegen einzuwenden, wenn der Contract der Sicherheit wegen auch diese Bestimmung enthält.

In Bezug auf die Abgaben, welche die Person, das Gewerbe und das Vermögen des Pächters treffen, concurrirt der Verpächter selbstverständlich nicht; daß dies im Contracte ausdrücklich hervorgehoben wird, ist zwar nicht erforderlich, es pflegt aber in der Regel zu geschehen. [1]

E. Reservirte Gutsbestandtheile.

Die Gutsbestandtheile, welche reservirt werden müssen, sind: die Forsten, wenn möglich die Kopfholzbäume und einzeln stehende wilde Bäume, die Grundstücke, deren Substanz durch die Nutzung verbraucht wird (Thongruben, Torflagen, Kohlengruben, Steinbrüche), die veränderlichen Gefälle, die Ehrenrechte und die veränderlichen Abgaben; es können außerdem reservirt werden die ständigen Gefälle, und Theile der Gebäude und Grundstücke. [2]

Beziehungen des Pächters zu den reservirten Gutsbestandtheilen können in der Regel nicht vollständig vermieden werden. Diese Beziehungen sind durch den Contract zu präcisiren.

Wenn so wenig Forsten verhanden sind, daß für die Beaufsichtigung und Bewirthschaftung ein besonderer Beamter nicht gehalten werden kann, so wird die Aufsicht dem Pächter übertragen werden müssen; aber selbstver-

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 19.
2) Seite 49 dieser Schrift.

ständlich nicht als eine Last, welche ihm ohne Aequivalent aufgebürdet wird, sondern gegen eine angemessene Remuneration für seine Mühwaltung, welche aus einem Theile des Reinertrages bestehen kann.

Die Bestimmung über die Art der Bewirthschaftung, die Anweisung des haubaren Holzes würde in diesem Falle zweckmäßig einem nahe wohnenden Forstbeamten zu übertragen sein.

Kann für die Beaufsichtigung der Forsten ein Unterbeamter gehalten werden, so wird es in der Regel rathsam sein, dem Pächter die Oberaufsicht zu übertragen, in der Art, daß der Forstaufseher zunächst dem Pächter über seine Handlungen Rechenschaft schuldig ist, von diesem seine Instructionen empfängt, und ihm über Geldverwendungen Rechnung abzulegen hat; der Pächter hat nach den Bestimmungen des Verpächters zu verfahren und ist diesem für seine Handlungen verantwortlich.

Man vermeidet durch diese Einrichtung, daß der Forstaufseher sich eine unangemessen selbstständige Stellung dem Pächter gegenüber anmaßt, welche leicht zu Spionage, Angebereien und Differenzen Veranlassung geben kann.

In beiden Fällen wird der Pächter in der Regel die Verpflichtung übernehmen müssen, zur Ausführung der Hauungen im Herbste und im Frühjahre die erforderlichen Arbeitskräfte, so weit sie auf dem Gute vorhanden, gegen Vergütung der üblichen Lohnsätze zu stellen.

Für etwa nöthige Fuhren, die jedoch selbstverständlich in der Bestellungs- und Erntezeit nicht verlangt werden dürfen, ist eine bestimmte Vergütung zu vereinbaren.[1]

Sind die Forsten so ausgedehnt, daß sie einem eigenen Beamten unterstehen, also eine völlige Abtrennung derselben vom Pachtgute möglich ist, so kommen Verbindlichkeiten des Pächters nur in dem Falle vor, daß die Abfuhr des Holzes über Pachtgrundstücke stattfinden muß,[2] und es wird dem Pächter wohl die Verpflichtung auferlegt, Dienstleute, welche wegen Uebertretungen oder Vergehen in den Forsten bestraft sind, mit der nächsten Ziehzeit aus seinem Dienste zu entlassen.[3]

Wenn der Pächter selbst die Aufsicht oder Oberaufsicht über die Forsten führt, ist diese letztere Bestimmung nicht rathsam, weil sie unter Umständen bewirken kann, daß die Aufsicht weniger streng gehandhabt wird. —

In Bezug auf die reservirten Gefälle übernimmt der Pächter in der Regel die Verpflichtung, sie einzuziehen und Rechnung darüber zu führen.[4]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 20.
2) Braunschweig (gegen taxmäßige Entschädigung).
3) Preußen § 24 D.; Stralsund § 23.
4) Preußen § 24 B. gegen eine Renumeration von 2% der Gefälleinnahmen.

Ueber die Rechnungsablage und die Zeit der Abführung der erhobenen Gefälle sind besondere Bestimmungen zu treffen.

Werden die ständigen Gefälle mit verpachtet, so fallen die Verpflichtungen des Pächters in Bezug auf dieselben unter die Bestimmungen bezüglich der verpachteten Berechtigungen.

Die Unbequemlichkeiten, welche für den Verpächter durch Reservirung veränderlicher Abgaben entstehen, können, wie bereits früher bemerkt, dadurch vermieden werden, daß dem Pächter dieselben bis zu einer bestimmten durchschnittlichen Maximalsumme übertragen werden.

Wird dieser Weg nicht beschritten, hat also der Verpächter diese Abgaben zu zahlen, so muß der Contract Bestimmungen über den Modus der Zahlung enthalten; es wird in diesem Falle das einfachste sein, wenn der Pächter verpflichtet wird, die Zahlungen zu rechter Zeit zu leisten, und die gezahlte Summe an der nächstfolgenden Pachtrate zu kürzen.[1]

Die Reservation von Gebäudetheilen und Grundstücken findet in der Regel nur bei der Verpachtung von Privatgütern statt, wenn der Verpächter beabsichtigt, sich zeitweilig auf seinem Gute aufzuhalten.

Sie ist der wunde Fleck in den meisten Privatpachtverträgen, denn sie enthält den Keim zu mannigfachen Mißverständnissen und Differenzen; v. Hohnstedt giebt deshalb schon den Rath, „die Reservate thunlichst zu simplificiren, dieselben so auszuwählen, daß die Trennung von den verpachteten Grundstücken vollständig ist, und jede Gemeinschaft der Benutzung mit dem Pächter möglichst vermieden wird.“ [2]

F. Bestandesveränderungen.

Im ersten Theile des Vertrages sind die Bestandesveränderungen namhaft gemacht, welche während der Pachtzeit eintreten können: Verminderung des Areals durch Expropriation, Veränderungen durch Separation, durch Zurücknahme, Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken, Verringerung der Berechtigungen und Lasten durch Ablösungen, und Verminderung des Obstbaumbestandes durch Beseitigung von Bäumen.

Es handelt sich darum, Vereinbarungen zu treffen für den Fall des Eintritts dieser Bestandesveränderungen.

1. Expropriation.

In Bezug auf die Entschädigung, welche dem Pächter zu gewähren ist, wenn Grundstücke expropriirt werden, finden sich in den vorliegenden Contracten folgende verschiedene Bestimmungen:

---

1) Preußen § 18.
2) v. Hohnstedt, Verpachtung u. s. w. S. 12, § 6.

1) Die Entschädigung besteht im Erlaß eines verhältnißmäßigen Theiles vom Pachtzinse;[1]
2) sie wird im voraus pro Morgen contractlich festgesetzt;[2]
3) die Zinsen der Entschädigungssumme, welche der Verpächter erhält, werden vom Pachtgelde in Absatz gebracht;[3]
4) es wird in das Belieben des Verpächters gestellt, entweder einen verhältnißmäßigen Theil des Pachtzinses oder die Zinsen der Entschädigungssumme am Pachtgelde zu erlassen;[4]
5) die Entschädigung wird durch Sachverständige ermittelt.[5]

Für das in und auf den abgetretenen Grundstücken befindliche Feldinventar erhält der Pächter als Entschädigung entweder die dafür bezahlte Summe[6] oder er erhält dasselbe vergütet nach den Rückgabebestimmungen des Contractes.[7]

Von diesen Bestimmungen sind ohne Zweifel alle diejenigen verwerflich, welche nicht die Tendenz haben, dem Pächter vollständige Entschädigung zu gewähren.

Die erste Bestimmung, nach welcher die Entschädigung in dem Erlaß eines verhältnißmäßigen Theiles des Pachtgeldes besteht, gewährt dem Pächter die ihm gebührende vollständige Entschädigung nicht.

Die Entschädigungssumme für ein einzelnes, von einem größeren Ganzen expropriirtes Grundstück muß in der Regel höher sein, als der durchschnittliche Werth dieses Grundstücks als Theil des ganzen Areals. Die Entschädigungssumme muß höher sein, weil die Generalkosten der ganzen Wirthschaft sich in Folge der Abtretung eines einzelnen Grundstücks nicht im mindesten ändern, und weil durch eine solche Abtretung immer Inconvenienzen entstehen, welche mit entschädigt werden müssen.

Genießt der Verpächter die Zinsen der Entschädigungssumme und erläßt dem Pächter nur den auf die abgetretene Fläche entfallenden Theil des Pachtzinses, so hat er einen durchaus ungerechtfertigten Gewinn, dem ein gleich großer Verlust auf Seiten des Pächters gegenübersteht; denn die

---

1) Anhalt § 19; Lauenburg § 9; Oesterreich § 13; Stralsund § 8.

2) Hannover § 3; Lippe-Detmold § 9 (pachtanschlagsmäßige Vergütung); Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 6, Bd. II. dieser Schr. S. 269.

3) Gotha § 48, 49; Hessen-Darmstadt Art. 19; Rudolstadt § 7; Stolberg § 4[b] Weimar § 33. Preußen § 6, wenn nicht der specielle Contract etwas anderes bestimmt.

4) Nassau Art. 19.

5) Mecklenburg § 30.

6) Nassau Art. 19.

7) Hannover § 3 u. § 21; Weimar § 33, (wenn die Bestellung auf den expropriirten Grundstücken mehr werth ist, als die beim Pachtabgange zu gewährende inventarienmäßige Bestellung, so erhält der Pächter dieses Mehr vergütet nach den Grundsätzen, welche bei der Rückgabe zur Anwendung kommen.) Preußen § 7, u. a.

Entschädigungssumme für ein abgetretenes Grundstück ist nicht nur ein Aequivalent für den Werth des betreffenden Grundstücks an sich, sondern es steckt in derselben außerdem die Entschädigung für die Betriebserschwerungen, welche dem Wirthschafter durch die Abtretung erwachsen.

Der Wirthschafter ist aber der Pächter; und es liegt auf der Hand, daß denselben, wenn ihm nur ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen wird, ein Verlust trifft, weil er für die künftigen Betriebserschwerungen in Folge der Abtretung keine Entschädigung erhält.

Daß dieser Verlust nicht unbedeutend sein kann, zeigt eine einfache Berechnung.

Wenn z. B. das Pachtgeld eines Gutes von 500 Morgen Größe 2000 ℛ. beträgt, und es werden durch die Anlage einer Eisenbahn 5 Morgen expropriirt, so würden dem Pächter 20 ℛ. am Pachtgelde zu erlassen sein; wenn die Lage der Bahn für den Wirthschaftsbetrieb erhebliche Störungen zur Folge hat, kann die Entschädigungssumme, welche die Eisenbahngesellschaft zahlt, sehr wohl 2000 ℛ. betragen. Nimmt man an, daß die vierprocentigen Zinsen dieser Summe das Aequivalent sind für die jährlichen Verluste, welche den Wirthschafter in Folge der Abtretung des betreffenden Grundstücks treffen, so beziffert sich der jährliche Verlust des Pächters in diesem Falle auf 60 ℛ. (80 — 20); wenn die Pacht noch 10 Jahre läuft auf 600 ℛ., und diese Summe fließt, als ein völlig unberechtigter Gewinn in die Tasche des Verpächters.

Durch die contractliche Fixirung der Entschädigungssumme pro Morgen würde es nur dann möglich sein, den Pächter vor Verlusten zu sichern, wenn diese Summe erheblich viel höher festgesetzt würde, als das Pachtgeld.[1]

Dies geschieht jedoch in keinem Contracte, weil der Fall denkbar ist, daß der Pächter dann unter Umständen durch die Abtretung eines für ihn sehr ungünstig gelegenen Grundstücks einen Gewinn haben könnte; wird aber die Entschädigungssumme niedriger fixirt, als das Pachtgeld pro Morgen,[2] so ist der Verlust des Pächters natürlich noch größer, als wenn ihm ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen wird; und der Gewinn des Verpächters erscheint um so deutlicher als eine gänzlich unmotivirte Erhöhung des Pachtgeldes.

Wäre z. B. in dem angeführten Falle die Summe, welche dem Pächter bei der Expropriation von Grundstücken am Pachtgelde erlassen werden soll, auf 2 ℛ. pr. Mrg. festgesetzt,[3] so würde der Pächter nach der Abtretung

---

1) Hannover: Die fixirte Summe ist etwas höher als das Pachtgeld.
2) Preußen, in den meisten Contracten.
3) Pachtcontract über d. preuß. Domäne S. § 6.

von 5 Mrg., wie sich aus einer einfachen Berechnung ergiebt, $0{,}_{15}$ Rp. mehr pro Mrg. zahlen, als vorher.

Die Bestimmung des nassauschen Contracts, nach welcher der Verpächter darüber entscheidet, ob ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtzinses, oder die Zinsen der Entschädigungssumme am Pachtgelde erlassen werden sollen, scheint für den Pächter die ungünstigste von allen, weil es in der Hand des Verpächters liegt, denjenigen Entschädigungsmodus zu wählen, welcher für ihn der vortheilhafteste, und damit für den Pächter der ungünstigste ist; da indeß der Fall höchst selten vorkommen wird, daß das verhältnißmäßige Pachtgeld für die abgetretene Fläche höher ist, als die Zinsen der Entschädigungssumme, so hat die Wahlfreiheit des Verpächters keine Bedeutung; der Pächter wird als Entschädigung nie mehr, aber auch nicht weniger erhalten, als den verhältnißmäßigen Theil des Pachtgeldes.

Die besprochenen Bestimmungen werden für Staatspachtcontracte wohl dadurch zu rechtfertigen gesucht, daß man sagt: es kann vorkommen, daß der Staat Grundstücke zu öffentlichen Zwecken unentgeltlich veräußert; es ist deshalb zweckmäßig die Entschädigung der Pächter im voraus festzusetzen; würde man sie nun höher normiren, als das verhältnißmäßige Pachtgeld beträgt, so würde der Staat an den Pachtgeldern unter Umständen unverhältnißmäßige Einbußen erleiden.

Dieser Grund ist indeß durchaus hinfällig; denn wenn der Staat im Interesse des Ganzen Grundstücke unentgeltlich veräußert, so ist er selbstverständlich nicht berechtigt, dadurch Privatinteressen zu schädigen; dies geschieht aber — man kann sagen — immer, wenn die Entschädigung, welche die Pächter erhalten, nicht mehr beträgt, als das verhältnißmäßige Pachtgeld; wenn der Staat Verluste haben kann dadurch, daß er die Entschädigung im voraus höher fixirt als das verhältnißmäßige Pachtgeld beträgt, so folgt daraus nicht, daß er sie niedriger fixiren muß, sondern nur, — daß sie überhaupt im voraus nicht fixirt werden darf. Tritt der Staat Grundstücke unentgeltlich ab, so ist er verpflichtet, die Verluste, welche die Pächter erleiden, ermitteln zu lassen und zu entschädigen ganz in derselben Weise, als ob er die Grundstücke verkauft hätte.

Der Billigkeit entsprechend ist allein die Bestimmung, daß dem Pächter alle Vermögensverluste, welche ihn treffen, entschädigt werden sollen.

Dies wird erreicht, wenn die landesüblichen Zinsen des durch Schätzung ermittelten Capitalwerths der abgetretenen Grundstücke und der in Folge der Abtretung entstehenden Inconvenienzen vom Pachtgelde in Absatz gebracht werden.

Bei Privatgütern kann als Capitalwerth der abgetretenen Grundstücke und der Inconvenienzen die Summe angesehen werden, welche im Wege

der Expropriation oder durch Vergleich als Entschädigung festgestellt wird, weil Privatgrundstücke nicht unter ihrem Werthe abgetreten werden.

Bei Staatsgütern kann es jedoch vorkommen, daß Grundstücke unter ihrem Werthe oder unentgeltlich veräußert werden; in diesem Falle ist eine besondere unparteiische Schätzung der Verluste, welche der Pächter jährlich erleidet, erforderlich.[1]

Als angemessener Zeitpunkt, von welchem an der Pächter die Zinsen des Expropriationscapitals zu genießen hat, ist nicht der Tag der Expropriation, sondern der Tag anzusehen, mit welchem das der Expropriation folgende Pachtjahr beginnt. Angenommen z. B. die Expropriation eines Grundstücks hätte stattgefunden im Laufe des Pachtjahres de 1. Juli 1868/69, so hat der Pächter von diesem Grundstücke entweder die Ernte im Herbst 1868 noch gewonnen, oder er hat dieselbe, wenn die Expropriation vor der Ernte stattfand, bezahlt erhalten; er hat daher im Pachtjahre 1868/69 keinen Verlust; sein Verlust tritt erst ein durch den Mangel der Ernte im Jahre 1869; im Herbst 1869 müßte er also die statt der Ernte ihm gebührende Zinssumme bezahlt erhalten. Geschieht dies, und wird in dieser Weise weiter verfahren, so erhält der Pächter die Zinssumme zum letzten Male im Herbste des letzten Pachtjahres, also beispielsweise, wenn die Pacht bis zum 1. Juli 1876 läuft, im Herbst 1875; auf die Zeit vom Herbst 1875 bis zum 1. Juli 1876 (Ende der Pacht) kann er auf die Zinssumme keinen Anspruch machen, weil die Ernte des Jahres 1876 nicht mehr ihm, sondern seinem Nachfolger zufällt.[2] Die Berechnung und Zahlung wird nun vereinfacht, wenn der Verpächter denjenigen Theil der Zinssumme, an welchen der Pächter keinen Anspruch hat, nicht im letzten Pachtjahre, sondern in demjenigen Pachtjahre zurückbehält, in welches die Expropriation fällt; dies geschieht durch die Bestimmung, daß die Verzinsung des Expropriationscapitals für den Pächter beginnt mit dem Anfange desjenigen Pachtjahres, welches auf die letzte Ernte folgt, die der Pächter von den expropriirten Grundstücken gewinnen konnte, resp. bezahlt erhalten hat. —

Von der Entschädigungssumme, welche für ein abgetretenes Grundstück gezahlt werden muß, repräsentirt in der Regel nur ein Theil den Werth, welchen das Grundstück für den Eigenthümer hat; der andere Theil repräsentirt den Werth des Feldinventars, also der Düngung, Aussaat und Bestellung oder der auf dem Felde stehenden Früchte.

---

1) Mecklenburg § 30.

2) Streng genommen würde der Pächter auch für diese Zeit einen Theil der Zinssumme zu fordern haben; die Zinsen nämlich von demjenigen Theile des Expropriationscapitals, welches als Entschädigung für Inconvenienzen gezahlt ist; bei der verhältnißmäßigen Geringfügigkeit dieser Summe ist jedoch der Nachtheil des Pächters unerheblich, wenn, um Weitläufigkeiten zu vermeiden, dieser Anspruch unberücksichtigt bleibt.

Wenn der Pächter Eigenthümer des Feldinventars ist, so scheint es selbstverständlich, daß dieser Theil der Entschädigungssumme ganz dem Pächter zufallen muß.

Die Richtigkeit dieses Schlusses ist indeß nicht ohne weiteres zuzugeben.

Denkt man sich zunächst den einfachsten Fall: daß das Grundstück gerade am Ende eines Pachtjahres abgetreten wird, so gebührt dem Pächter, wenn er den vollen Werth des Feldinventars bei der Uebernahme des Gutes bezahlt hat, natürlich auch die ganze Summe, welche für den Werth des Feldinventars bei der Abtretung des Grundstücks als Entschädigung gezahlt wird.

Hat aber der Pächter den Werth des Feldinventars bei der Annahme des Gutes nach contractlich bestimmten Preisen bezahlt, welche nur als Vergütung der Productionskosten erscheinen, also nur den conventionellen Werth des Feldinventars repräsentiren, so scheint es gerechtfertigt, ihm bei der Rückgabe eines Grundstücks das Feldinventar auch nur nach diesen Preisen zu vergüten. Hat also z. B. ein Pächter bei der Uebergabe am 1. Juli 1860 für einen Mrg. Roggen 12 Thlr. bezahlt, und er tritt am 1. Juli 1865 einen Mrg. an eine Eisenbahngesellschaft ab, welche dafür 30 Thlr. vergütet, so würden dem Pächter nur 12 Thlr., dem Verpächter die übrigen 18 Thlr. zufallen.

Dasselbe Verfahren würde auch in dem Falle zur Anwendung kommen müssen, wenn die Abgabe eines Grundstücks im Laufe eines Pachtjahres erfolgt. Würde z. B. die Abgabe eines Grundstücks nach der Ernte stattfinden, so würde der Werth seines Düngungszustandes dem Pächter zu entschädigen sein; aber der Pächter würde nur diejenige Entschädigung für denselben beanspruchen können, welche er bei der Uebernahme des Gutes für einen ähnlichen Düngungszustand bezahlt hat; ist der conventionelle Preis für diesen Düngungszustand niedriger, als der Preis, welcher bei der Expropriation des Grundstücks gezahlt wird, so müßte der Ueberschuß dem Verpächter zufließen.

Gegen dies Verfahren läßt sich nun aber sagen, daß der Pächter, so lange die Pacht läuft, Eigenthümer des Feldinventars ist nicht nur bis zu demjenigen Werthe, den er dafür bei der Uebernahme gezahlt hat, sondern Eigenthümer des ganzen Werthes; der ganze Werth der Ernte eines Jahres gehört ihm; der ganze Werth des Düngungszustandes der Felder nach der Ernte ist sein Eigenthum; es muß ihm daher auch dieser ganze Werth entschädigt werden, wenn es ihm durch die Expropriation eines Grundstücks unmöglich gemacht wird, die Ernte zu gewinnen oder den Düngungszustand auszunutzen. —

Wir können die Einwendungen unberücksichtigt lassen, welche sich gegen diese Argumentation erheben ließen, und zwar deshalb, weil es in Bezug

auf den practischen Erfolg gleichgültig ist, welches Verfahren theoretisch als das richtige erkannt und zur Anwendung gebracht wird.

Eine Expropriation von Grundstücken findet nicht plötzlich, nicht zu jeder beliebigen Zeit statt; dem Wirthschafter wird eine bevorstehende Expropriation immer so frühzeitig bekannt, daß er in der Regel im Stande ist, seine Einrichtungen so zu treffen, daß der Düngungszustand des Landes bei der Abgabe keinen taxirbaren Werth mehr hat; er wird um so mehr alles aufbieten, das Land vollständig auszunutzen, wenn er für den betreffenden Düngungszustand nicht die volle taxmäßige Entschädigung, sondern nur eine Entschädigung nach contractlichen Preisen erhält.

Mit der Ernte wird der Pächter ein expropriirtes Grundstück niemals abtreten, wenn er dieselbe nicht voll bezahlt erhält; die expropriirende Gesellschaft wird aber auch, wenn sie es irgend vermeiden kann, niemals ein Grundstück zu einer Zeit übernehmen, wo sie die volle Ernte bezahlen muß; sie wird stets darauf bedacht sein, die Zeit der Uebergabe so zu bestimmen, daß sie für das Feldinventar möglichst wenig zu entschädigen hat; wenn es also irgend möglich ist, unmittelbar nach der Ernte, oder im Frühjahre.

Es bietet deshalb die Bestimmung, daß der Pächter für das Feldinventar nur nach den für die Rückgabe des Gutes bestimmten Preisen entschädigt werden soll, für den Verpächter keinen Vortheil; der Pächter wird sich stets so einzurichten wissen, daß das Feldinventar, welches er abtreten muß, nicht mehr werth ist, als die Summe, welche er dafür contractlich entschädigt erhält; der Verpächter wird also den Werthsantheil, welchen er an dem Feldinventar besitzt, wenn der Pächter dasselbe unter seinem wahren Werthe acquirirt hat, niemals herausbezahlt erhalten.

Unter diesen Umständen ist also für den Verpächter die Bestimmung ganz ohne Nachtheil, daß der Pächter denjenigen Theil der Entschädigungssumme für expropriirte Grundstücke erhält, welche für das Feldinventar — d. h. für Bestellung, Düngung, Saat, oder für die auf dem Felde stehenden Früchte — bezahlt oder abgeschätzt wird; für den Pächter hat aber diese Bestimmung den großen Vortheil, daß er in Bezug auf die Bewirthschaftung der abzutretenden Grundstücke nicht beengt ist, daß ihm die volle Freiheit des Handelns gewahrt ist, daß er nicht genöthigt ist, darauf Bedacht zu nehmen, wie er es anfängt, sich das, was er in und auf den betreffenden Grundstücken als sein Eigenthum betrachtet, um jeden Preis zu retten.

Nur für den Fall ist diese Bestimmung nicht unbedingt zu empfehlen, wenn die Entschädigungssumme für abzutretende Grundstücke nicht durch Schätzung ermittelt, sondern durch Vereinbarung festgestellt wird.

Es ist für diesen Fall bei Privatverträgen — um die Kosten der Schätzung zu vermeiden, die dann von den Contrahenten getragen werden müßten — rathsamer, die Entschädigungspreise für das Feldinventar contractlich zu vereinbaren; in Staatspachtverträgen sollte, wie früher bemerkt, eine Schätzung stets stipulirt werden.[1]

2. Separation.

In den vorliegenden Pachtcontracten, so weit dieselben überhaupt auf diesen Punkt Rücksicht nehmen, wird ohne Ausnahme bestimmt, daß der Pächter sich Bestandesveränderungen in Folge von Separation, Verkoppelung, Consolidation, Commassation, durch Aufhebung von Gemeinheiten, Weidetheilungen u. s. w. gefallen lassen, und mit denjenigen Aequivalenten zufrieden sein muß, welche an Stelle des früheren Besitzstandes treten;[2] besteht das Aequivalent in Geld, so fallen dem Pächter die Zinsen des betreffenden Capitals zu.

Ein Beitrag zu den Kosten der Bestandesveränderung wird vom Pächter nicht verlangt.[3]

Unter der Voraussetzung, daß die Zusammenlegung von Grundstücken und die Theilung eines gemeinsamen Besitzes für die Betheiligten unbedingt vortheilhaft ist, scheint die Bestimmung, daß der Pächter sich den Abmachungen des Verpächters in dieser Beziehung fügen muß ohne besondere Entschädigungsansprüche erheben zu dürfen, nicht nur vollkommen gerechtfertigt, sondern deshalb sogar günstig für den Pächter, weil die unter Umständen erheblichen Kosten des Verfahrens vom Verpächter allein getragen werden.

Es ist keine Frage, daß diese Voraussetzung im Großen und Ganzen zutrifft; es ist aber völlig ungerechtfertigt, anzunehmen, daß diese Voraussetzung in jedem einzelnen Falle zutrifft.

Ob eine Separation oder Consolidation für alle Betheiligten vortheilhaft ist, hängt vorzugsweise davon ab, ob das Verfahren den örtlichen wirthschaftlichen Verhältnissen Rechnung trägt.

Wenn das Verfahren für ein großes Land, in welchem sich sehr verschiedene wirthschaftliche Verhältnisse vorfinden, gesetzlich geregelt ist, und alle Separationen nach derselben Schablone ausgeführt werden, so ist von vorn herein mit vollkommener Gewißheit anzunehmen, daß Fälle vorkommen

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 1.

2) Anhalt § 19; Hannover § 21; Nassau Art. 25; Oesterreich § 13; Preußen § 6; Rudolstadt § 24; Weimar § 48.

3) Die Kosten der in Folge der Separation nothwendig werdenden Culturarbeiten (Urbarmachen u. s. w.) sind jedoch vom Pächter zu tragen. Anhalt § 19 u. a.

müssen, wo einem großen Theile der Betheiligten aus der Separation Nachtheile erwachsen.[1]

So hat sich z. B. längst herausgestellt, daß das preußische Separationsverfahren sich vortrefflich für die nordöstlichen preußischen Provinzen, aber durchaus nicht für die Rheinlande eignet;[2] in Hannover hat sich gezeigt, daß „während die Verkoppelungen in den nördlichen Theilen des Landes einen erfreulichen Fortgang nahmen, ihnen die Bestimmungen des betreffenden Gesetzes in den südlichen Theilen des Landes keinen Eingang verschaffen konnten."[3]

Man darf sogar noch weiter gehen und behaupten, daß innerhalb eines kleinen Kreises so bedeutende örtliche Verschiedenheiten der wirthschaftlichen Verhältnisse vorkommen können, daß dasselbe Verfahren, welches in dem einen Orte für alle Betheiligten segensreiche Folgen hat, in einem ganz in der Nähe liegenden anderen Orte für einen Theil der Interessenten erhebliche Nachtheile im Gefolge hat.

So lange es nicht in der Hand der Betheiligten liegt, sich zwischen verschiedenen gesetzlich gestatteten Verfahren das für ihre Verhältnisse geeignetste auszuwählen, so lange kann nicht zugegeben werden, daß eine Separation oder Consolidation in jedem Falle für alle Betheiligten vortheilhaft sein muß.

Wenn dies aber nicht zugegeben werden kann, so ist die Bestimmung, daß der Pächter eines Gutes sich eine Zusammenlegung oder Theilung ohne Widerspruch gefallen lassen muß und Entschädigungen irgend welcher Art nicht beanspruchen kann, nichts weniger als billig.

Die Unbilligkeit dieser Bestimmung leuchtet noch mehr ein, wenn man sich die Sorge, Mühe und Arbeit vergegenwärtigt, welche dem Pächter eines Gutes während der Dauer einer Separation aufgebürdet werden muß.

Wenn es dennoch nicht räthlich sein kann, dem Pächter contractlich eine Entschädigung für Verluste, welche er in Folge einer Separation etwa erleidet, zuzusichern, weil daraus bedenkliche Differenzen zwischen den Contrahenten entstehen könnten — so muß doch dem Pächter irgend eine Sicherung geboten werden gegen die Nachtheile, welche ihn möglicherweise treffen können; die Sicherung, welche in dieser Beziehung gewährt werden kann, besteht darin, daß dem Pächter das Recht eingeräumt wird, den Contract nach ausgeführter Separation zu kündigen.

---

1) Schenk, die bessere Eintheilung der Felder, Wiesbaden 1867 Seite 52: Noch bis in die neueste Zeit hat man in einzelnen Ländern Gesetze erlassen und vorbereitet, welche den Ackerbauverhältnissen nicht entsprechen und auf unrichtigen Voraussetzungen beruhen.

2) Schenk, S. 43.

3) Schenk, S. 46.

Der Pächter wird selbstverständlich von diesem Rechte nur dann Gebrauch machen, wenn er sich sagen muß, daß die Bewirthschaftung des Pachtgutes nach erfolgter Separation für ihn unvortheilhaft ist.

Der Verpächter wird also eine Kündigung nicht zu erwarten haben, wenn aus der Separation dem Gute wesentliche Vortheile erwachsen sind; ist dies aber der Fall, so scheint es vollkommen gerechtfertigt, daß dann auch der Verpächter, welcher die Kosten bezahlt hat, an diesen Vortheilen wenigstens so weit participirt, daß er während der Dauer der Pacht die Zinsen der Geldsumme nicht einbüßt, welche er aufgewandt hat.

Der Pächter würde also zu verpflichten sein, diese Summe, wenn er von seinem Kündigungsrechte keinen Gebrauch macht, von einem bestimmten Tage an dem Verpächter angemessen zu verzinsen.

Bei der außerordentlichen Bedeutung, welche lokale Eigenthümlichkeiten in Bezug auf den Erfolg einer Separation haben, lassen sich specielle contractliche Vereinbarungen im voraus nicht treffen; es ist deshalb rathsam, im Pachtcontracte zu bestimmen, daß wo möglich eine besondere Vereinbarung zwischen den Contrahenten getroffen werden soll, wenn eine Separation u. s. w. beschlossen wird, und daß die Bestimmungen des Pachtcontracts nur für den Fall gelten, wenn ein besonderer Vertrag nicht zu Stande kommt;[1] der besondere Vertrag kann sich den gegebenen Verhältnissen vollkommen anschließen, und es ist möglich, durch zweckmäßige Bestimmungen, z. B. geeignetenfalls durch eine Prolongation der Pacht, die Sache außerordentlich zu fördern und Nachtheilen vorzubeugen.

3. Ankauf, Zurücknahme, Verkauf und Tausch von Grundstücken.

Es ist für den Verpächter von Wichtigkeit im Stande zu sein, durch Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken das Pachtgut arrondiren, auch Grundstücke aus der Pacht zurücknehmen zu können, um sie zu anderen Zwecken zu benutzen.

Diese Befugniß, welche dem Verpächter in fast allen Verträgen in größerem oder geringerem Umfange eingeräumt wird, muß jedoch selbstverständlich so begrenzt sein, daß die Ausübung derselben für den Pächter keine Verluste zur Folge hat.

Eine Vergrößerung des Gutsareals ist für den Pächter immer vortheilhaft, so lange die Bewirthschaftung der hinzugekommenen Grundstücke ohne Erweiterung der Gebäude und ohne erhebliche Vermehrung des ständigen Arbeiterpersonals möglich ist, weil sich in diesem Falle durch die Vergrößerung die allgemeinen Wirthschaftskosten nicht erhöhen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 2.

Der Pächter muß deshalb vor einer für ihn unvortheilhaften Vergrößerung des Areals durch die Bestimmung gesichert werden, daß er nur dann verpflichtet ist, angekaufte Grundstücke in Pacht zu nehmen, wenn sie an Gutsgrundstücke angrenzen, und ihr Flächeninhalt einen gewissen Theil des Gesammtareals nicht übersteigt; je nach den gegebenen Verhältnissen kann der Theil der Gesammtfläche, um welchen dieselbe ohne Nachtheil vergrößert werden kann, verschieden sein; es muß daher dieser Theil in jedem besonderen Falle vor Abschluß des Contractes sei es durch Uebereinkunft der Contrahenten, sei es durch sachverständige Schätzung festgestellt werden.

So lange die Vergrößerung des Gutsareals vortheilhaft ist, kann als angemessenes Pachtgeld für die zugekauften Grundstücke der Zins des Ankaufcapitals betrachtet werden, selbst dann, wenn sich dadurch ein höherer Pachtpreis pro Morgen herausstellen sollte, als der durchschnittliche Pachtpreis des übrigen Areals, weil der Pächter in Bezug auf die neuen Grundstücke die allgemeinen Wirthschaftskosten vollständig spart.[1] —

Wenn die Vergrößerung des Areals bis zu einer gewissen Grenze vortheilhaft ist, so ergiebt sich daraus von selbst, daß eine Verringerung des Areals für den Pächter in der Regel, nämlich immer dann nachtheilig sein muß, wenn eine verhältnißmäßige Verminderung der Productionskosten nicht dadurch bewirkt wird. Will sich der Verpächter das Recht vorbehalten, einen Theil des Areals verkaufen zu können, so muß die Summe, welche dem Pächter pro Morgen des verkauften Areals jährlich am Pachtgelde zu erlassen ist, höher sein, als der durchschnittliche Pachtpreis pro Morgen des Gesammtareals; es müssen ihm am Pachtgelde mindestens die landesüblichen Zinsen des Capitals erlassen werden, welches der Verpächter für die verkauften Grundstücke erhält[2]; in dieser Bestimmung liegt zugleich ein Hemmniß gegen eine für das Pachtgut unvortheilhafte Veräußerung von Grundstücken aus Speculation, weil der Verpächter durch die Veräußerung keinen Gewinn haben würde.

Werden die zurückgenommenen Grundstücke nicht verkauft, sondern zu anderen Zwecken benutzt, ohne daß ihr Capitalwerth ermittelt wird, so muß der jährliche Verlust, welcher den Pächter trifft, durch Schätzung Sachverständiger festgestellt werden.

Zu weiterer Sicherung des Pächters ist es nothwendig, eine Grenze zu bestimmen, bis zu welcher eine Verminderung des Areals eintreten darf.

---

1) Ueber die Berechnung der Generalkosten: Journal für Landwirthschaft 1868. Seite 37. Dieselben können sich leicht auf 3—5 Thlr. pro Morgen belaufen.

2) Gotha § 48. Weimar § 33.

Wenn der gotha'sche Contract bestimmt[1], daß sich der Pächter eine Verminderung des Areals gefallen lassen muß, so lange der dadurch bewirkte Pachtgelderlaß weniger beträgt, als den vierten Theil des Pachtgeldes, so wird die Befugniß des Verpächters so weit ausgedehnt, daß aus dieser Bestimmung für den Pächter unzweifelhaft erhebliche Verluste erwachsen können.

Die Kündigungsbefugniß, welche der gotha'sche Contract dem Pächter einräumt, wenn die Verminderung des Areals noch weiter geht, muß viel früher eintreten, wenn der Pächter vor Verlusten gesichert sein soll.

Wie weit die Verminderung des Gutsareals ohne erhebliche Störungen des Betriebes gehen kann, läßt sich von vorn herein nicht bestimmen; wenn ein weit abgelegenes Vorwerk bei einem Gute ist, kann sogar möglicherweise die Abtrennung des ganzen Vorwerksareals von Vortheil sein; die lokalen Verhältnisse erfordern also Berücksichtigung; im Allgemeinen aber steht der Pächter um so günstiger, je mehr die Befugniß des Verpächters in dieser Beziehung beschränkt ist. —

Der Tausch von Grundstücken ist ein gleichzeitiger Ankauf und Verkauf; die contractlichen Bestimmungen in Bezug auf den Tausch von Grundstücken setzen sich also aus den Bestimmungen über Ankauf und Verkauf zusammen.

Der Pächter ist verpflichtet, eingetauschte Grundstücke in Pacht zu nehmen, wenn sie an Gutsgrundstücke angrenzen, und Pachtgrundstücke abzutreten, so lange die Verminderung des Areals nicht weiter geht, als in Bezug auf den Verkauf vereinbart ist.

Wenn bei einem Tausche eine Ausgleichung der Werthsdifferenzen durch Geld stattfindet, so ist die Summe, welche der Verpächter zuzuzahlen hat, vom Pächter zu verzinsen, und wenn der umgekehrte Fall eintritt, der Verpächter also eine Geldsumme zur Ausgleichung erhält, so sind die Zinsen dieser Summe am Pachtgelde zu kürzen. —

Wie bei der Expropriation, so ist auch beim Ankauf, Verkauf, Zurücknahme und Tausch eine Bestimmung erforderlich, wie der Pächter für das ihm zugehörige Feldinventar in oder auf zurückgenommenen Grundstücken entschädigt werden, und was er für dasjenige Feldinventar zahlen soll, welches ihm in den angekauften Grundstücken überwiesen wird.

Damit die Summe, um welche es sich handelt, eine möglichst geringe ist, empfiehlt es sich, zunächst zu bestimmen, daß die Abtrennung verkaufter oder aus der Pacht zurückgenommener Grundstücke nur im Herbst nach erfolgter Ernte stattfinden soll; da die Uebergabe dann in einem Zeitpunkte eintritt, wo die Preise, welche für das Feldinventar in den Rückgabebestimmungen des Contractes vereinbart sind, nicht in allen Fällen zur

1) Gotha § 48.

Anwendung kommen können, so muß die Entschädigung für das Feldinventar in derselben Weise contractlich vereinbart werden, wie für den Fall einer Expropriation im Wege des Vergleiches. Nach denselben Grundsätzen hat der Pächter das in angekauften Grundstücken steckende Feldinventar an den Verpächter zu bezahlen; also selbstverständlich nur diejenige Summe zu verzinsen, welche von dem Kaufpreise nach Abzug der dem Verpächter erstatteten Summe für das Feldinventar übrig bleibt. [1]

Wenn man von dem Standpunkte, welcher durch die vorstehenden Erörterungen gewonnen ist, die Bestimmungen prüft, welche sich in den vorliegenden Pachtcontracten über Ankauf und Verkauf, Zurücknahme und Tausch von Grundstücken finden, so muß man leider zu dem Ergebnisse gelangen, daß sie mit wenigen Ausnahmen nicht von diesem Standpunkte aus redigirt sind, sondern für den Pächter ungünstiger lauten.

Fast durchweg wird dem Ermessen des Verpächters zu viel überlassen, [2] selten wird eine angemessene Grenze bestimmt, bis zu welcher der Verpächter das Areal verkleinern darf; [3] nur in wenigen Contracten wird dem Pächter bei der Zurücknahme von Grundstücken eine genügende Entschädigung zugesichert; [4] in der Regel wird ihm nur ein verhältnißmäßiger Theil des Pachtgeldes erlassen; [5] nur in zwei Verträgen unerheblich mehr, [6] in einem sogar erheblich weniger. [7]

Wir glauben eine eingehendere Kritik der betreffenden Bestimmungen unterlassen zu dürfen, weil die Mängel derselben durch diese kurzen Anführungen hinreichend characterisirt sind.

4. Ablösungen.

Sind dem Pächter ablösbare Berechtigungen mit verpachtet, oder hat er ablösbare Verpflichtungen übernommen, so ist contractlich festzusetzen, um welche Summe sich das Pachtgeld vermindert, oder erhöht, wenn durch Ablösung — die herbeizuführen der Verpächter sich vorzubehalten hat — solche Berechtigungen oder Verpflichtungen hinwegfallen.

Durch die Ablösung baarer Geldeinnahmen muß sich selbstverständlich das Pachtgeld genau um die Summe der betreffenden Einnahmen, welche

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 21, 3.

2) Beispielsweise Preußen § 7; Stralsund § 8.

3) Nur: Hannover § 7 (15 Mgr.); Stolberg § 4. (1% des Areals.)

4) Gotha § 48; Mecklenburg § 30; Weimar § 33.

5) Anhalt § 19; Lippe-Detmold § 9; Nassau Art. 19; Stolberg § 47 (Hier wird sogar ausdrücklich bemerkt, daß der Pächter nicht allen Schadenersatz zu beanspruchen hat.)

6) Hannover § 3; Rudolstadt § 7 (3½% der Verkaufssumme).

7) Contract über die preuß. Domäne S. § 6. (Bd. II. dies. Schr. S. 269).

hinwegfallen, vermindern; und durch die Ablösung einer baaren Geldabgabe erhöht sich das Pachtgeld um diese Abgabe.

Wenn Naturalgefälle hinwegfallen, pflegt in der Regel bestimmt zu werden, daß der Pächter statt derselben 4 oder 5 % vom Ablösungscapitale bezieht,[1] und umgekehrt 4 oder 5 % des Ablösungscapitals als Pachtzusatz zu entrichten hat, wenn Reallasten abgelöst werden, deren Leistung ihm auferlegt war.[2]

Es ist gegen diesen Modus unter der Voraussetzung nichts einzuwenden, daß die Höhe der Zinsen, welche der Pächter zu fordern resp. zu entrichten hat, festgestellt wird auf Grund der in dem betreffenden Lande geltenden Ablösungsgesetze; d. h. wenn beispielsweise eine Berechtigung, welche dem Pächter verpachtet ist, abgelöst wird mit dem 20fachen Betrage ihres Jahreswerthes, so müssen in diesem Falle vom Pachtgelde abgehen nicht etwa 4 %, sondern 5 % des Ablösungscapitals.

Eine andere Methode, die Vermehrung oder Verminderung des Pachtgeldes bei Ablösungen zu berechnen, ist die, im Pachtcontracte die Summe zu vereinbaren, welche bei Ablösungen dem Pachtgelde zu oder von demselben abgehen soll.[3]

Es empfiehlt sich diese Methode deshalb, weil sie dem Pächter die Möglichkeit gewährt, schon vor Abschluß des Contractes die Wirkung der Ablösung von Berechtigungen und Verpflichtungen, welche ihm übertragen sind, auf das Pachtgeld zu berechnen; vorausgesetzt natürlich, daß dem Pächter die betreffenden Berechtigungen und Verpflichtungen aus der Gutsbeschreibung bekannt sind.

Diese Methode ist jedoch nur in Bezug auf solche Berechtigungen und Verpflichtungen anwendbar, deren Geldwerth sich wenigstens annähernd leicht ermitteln läßt; also z. B. bei Fruchtgefällen und Fruchtabgaben, deren Werth nach dem muthmaßlichen Ablösungspreise berechnet werden kann; nicht aber in Bezug auf Weideberechtigungen oder Servituten, deren Geldwerth in der Regel erst durch Vergleiche der Interessenten festgestellt wird.

5. Verminderung des Obstbaumbestandes.

Eine Verminderung des Obstbaumbestandes kann stattfinden einmal in Folge von Expropriation; dann kann auch der Verpächter sich die Befugniß

---

1) Preußen § 6. 5 %. Rudolstadt § 24. 3 ½ %. Stolberg § 17. 4 %. Weimar § 19. (Ablösung von Frohndiensten) 5 %, u. a.

2) Nassau Art. 21. 4 %. Stolberg § 17. 4 % u. a.

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 21, 4.

vorbehalten wollen, den Bestand zu vermindern, um die Grundstücke anderweitig zu benutzen.[1]

Es entsteht die Frage, wie der Pächter in solchen Fällen für die verlorene Nutzung entschädigt werden soll.

Die Frage wird verschieden beantwortet werden müssen, je nach der Form, in welcher die Obstbäume dem Pächter zur Nutzung überlassen sind.

Ist der Pächter Eigenthümer der Obstbäume, so müssen sie ihm abgekauft werden nach denjenigen Preisen, welche er contractlich dafür hat zahlen müssen.[2]

Hat der Pächter den Obstbaumbestand mit gepachtet, so muß ihm billigerweise, wenn der Bestand vermindert wird, ein Theil des Pachtgeldes erlassen werden; die vorliegenden Verträge enthalten jedoch hierüber gar keine Bestimmung; der Pächter muß sich in der Regel eine Verminderung des Bestandes ohne Entschädigung gefallen lassen.

Es ist zuzugeben, daß die Berechnung der Summe, welche vom Pachtgelde zu erlassen ist, Schwierigkeiten darbietet, weil das Pachtgeld für die Obstbäume in der Regel nicht für sich vereinbart ist, sondern in der ganzen Pachtsumme steckt, welche für das Gut gegeben wird.

Wir finden in dieser Schwierigkeit eine neue Bestätigung der früher ausgesprochenen Ansicht, daß es unzweckmäßig ist, den Obstbaumbestand mit zu verpachten; wir haben deshalb empfohlen, denselben als eisernen Bestand mit Werthsabgleichung bei der Rückgabe dem Pächter zu übergeben.

Wird diese Form der Ueberlassung gewählt, so ist die Entschädigung, welche dem Pächter bei einer Verminderung des Bestandes gebührt, leicht zu ermitteln.

Ist dem Pächter z. B. ein Obstbaumbestand mit einem in der Gutsbeschreibung verzeichneten Werthe von 1506 Thlr. 10 Gr.[3] übergeben, so kann man annehmen, daß die Vergütung für die Nutzung dieses Bestandes, welche mit im Pachtgelde steckt, so viel beträgt, wie die landesüblichen Zinsen dieser Werthsumme.

Wird der Werth des übergebenen Baumbestandes durch Beseitigung von Bäumen beispielsweise um 150 Thlr. vermindert, so müssen die landesüblichen Zinsen dieser Summe vom Pachtgelde erlassen werden.

Wenn der Werth des übergebenen Baumbestandes nicht zu niedrig geschätzt ist, so ist der Pächter durch den auf dem bezeichneten Wege ermit-

---

1) Hannover § 16 No. 4. Der Pächter muß sich die gänzliche Beseitigung des (von ihm angekauften) Obstbaumbestandes ohne Anspruch auf Entschädigung gefallen lassen.

2) Hannover § 22 No. 12.

3) Entwurf eines Pachtvertrags. Anlage A. I. 3.

telten Absatz am Pachtgelde für den Verlust der Nutzung angemessen entschädigt. [1]

G. Außergewöhnliche Unglücksfälle.

1. Brand.

In fast allen Verträgen sind die Bestimmungen in Bezug auf die Wiederherstellung abgebrannter Gebäude verschieden, je nachdem der Brand durch die Schuld des Pächters und der durch ihn vertretenen Personen, oder ohne dessen Schuld entstanden ist.

Im ersten Falle hat der Pächter allen Schaden zu tragen, [2] d. h. also die Kosten aufzubringen, welche erforderlich sind, die abgebrannten Gebäude in dem Zustande wiederherzustellen, in welchem sie sich vor dem Brande befanden.

Für den zweiten Fall, wenn ein Brand ohne die Schuld des Pächters entstanden ist, finden sich die folgenden Bestimmungen:

1) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung; der Beitrag des Pächters zu den Kosten (Fuhren 2c.) ist derselbe, wie er durch die allgemeinen Baubedingungen vorgeschrieben ist. [3]
2) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung und bestreitet die Kosten bis zur Höhe der ausbezahlten Versicherungssumme; der Mehrbetrag wird vom Pächter bestritten. [4]
3) Der Pächter übernimmt die Wiederherstellung und bestreitet die Kosten; die ausbezahlte Versicherungssumme wird ihm zur Verfügung gestellt. [5]
4) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung ganz auf seine Kosten. [6]
5) Der Verpächter übernimmt die Wiederherstellung; der Pächter leistet die Fuhren und liefert das erforderliche Stroh; er erhält für diese

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 21, 5.

2) Anhalt § 9; Braunschweig § 13; Coburg § 16; Gotha § 21; Hessen-Darmstadt Art. 8; Lauenburg § 23; Oesterreich § 7; Preußen § 14; Rudolstadt § 10; Stolberg § 5; Weimar § 26.

3) Anhalt § 10; Braunschweig § 6 No. 7; Coburg (?); Hannover, Bauvorschrift § 6; Holstein § 29; Lauenburg §§ 22. 23; Mecklenburg § 18; Oldenburg § 41; Rudolstadt § 11 (die Hälfte der Fuhren); Stolberg §§ 6. 7; Weimar § 25.

4) Preußen § 14.

5) Stralsund § 20.

6) Baden (?); Gotha § 20; Hessen-Darmstadt Art. 8; Oesterreich § 7 (?).

Leistungen Bezahlung in so weit, als von der Brandversicherungssumme nach Bestreitung der übrigen Baukosten Ueberschüsse vorhanden sind.[1]

Um die Verpflichtungen der Contrahenten im Falle eines Brandunglücks zu regeln, muß man sich zunächst vergegenwärtigen, daß in Bezug auf den Wiederaufbau abgebrannter Gebäude noch ein dritter Concurrent auftritt: die Versicherungsgesellschaft.

Die Summe, welche sie auszahlt, repräsentirt den Werth des betreffenden Gebäudes vor dem Brande, nach Abzug des Werthes, welchen die Ueberreste haben; diese Summe ist also gleich dem erlittenen Schaden.

Dieser Umstand ist in denjenigen Contracten, welche den Pächter zum Ersatze des Schadens verpflichten, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, nicht berücksichtigt; denn die Versicherungsgesellschaft ersetzt dem Verpächter den erwachsenen Schaden unter allen Umständen — wenn nicht versäumt ist, die Prämie rechtzeitig zu entrichten —, also auch dann, wenn ein Brand durch die Schuld des Pächters entstanden ist.[2] Die Bestimmung, daß der Pächter in diesem Falle zum Schadenersatz verpflichtet ist, stammt aus einer Zeit, wo eine Versicherung der Gebäude gegen Feuersgefahr noch nicht möglich war; sie ist in einigen Contracten fast wörtlich dem preußischen Landrechte entnommen.[3]

Heute wird der Pächter durch die Versicherungsgesellschaft entlastet.

Wird dieser Umstand nicht berücksichtigt, sondern der Pächter dennoch zum Ersatze des Schadens verpflichtet, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, so wird ihm dadurch eine der größten Wohlthaten, welche die fortgeschrittene Cultur unserer Zeit mit sich bringt, entzogen; es wird ihm ein Risico aufgebürdet, das zu vermindern gerade die Aufgabe der Versicherungsgesellschaft ist.

Man kann nicht annehmen, daß die Verfasser der Verträge, in denen die Versicherungssumme unberücksichtigt bleibt, absichtlich dem Pächter ein so exorbitantes Risico als Strafe für Unvorsichtigkeit haben aufbürden wollen; es ist vielmehr wahrscheinlich, daß man eintretendenfalls vom Pächter nur den Ersatz desjenigen Schadens hat fordern wollen, welcher durch die Versicherungssumme nicht gedeckt wird.

Aber auch in dieser Beschränkung, welche in einigen Verträgen ausdrücklich gemacht wird,[4] hat die Bestimmung über den Schadenersatz des Pächters keinen Sinn; denn der dem Eigenthümer entstandene Schaden wird

---

1) Lippe-Detmold § 15 No. 2.

2) Nur der durch grobe Verschuldung des Versicherten entstandene Schaden wird nicht bezahlt.

3) Preuß. Landr. Tit. XXI. §§ 516. 517.

4) Braunschweig § 13; Oesterreich § 7; Rudolstadt § 10.

gerade durch die Summe gedeckt, welche die Versicherungsgesellschaft zahlt.

Die Bestimmung, daß der Pächter allen Schaden ersetzen soll, wenn ein Brand durch seine Schuld entstanden ist, hat daher Bedeutung nur als Sicherungsbestimmung für den Fall, daß durch den Brand dem Verpächter anderweite Schäden erwachsen sind, gegen welche eine Versicherung nicht möglich war; sie fällt aber dann unter die in jedem Contracte befindliche allgemeine Bestimmung, daß der Pächter für jeden Schaden haftet, welcher durch seine Schuld dem Verpächter erwächst.

Besondere Bestimmungen für den Fall, daß ein Brand durch die Schuld des Pächters entsteht, sind daher nicht erforderlich.

Es handelt sich hier also nur darum, Bestimmungen zu treffen für den Fall eines Brandunglücks überhaupt, ohne Rücksicht auf die Entstehungsursache, und unter der Voraussetzung, daß die Gebäude nach ihrem wahren Werthe versichert sind.

Der Werth eines Gebäudes wird in der Weise ermittelt, daß die Neubaukosten berechnet werden, und von diesen ein um so größerer Absatz gemacht wird, je älter das Gebäude ist.

Die Versicherungssumme kann daher, auch wenn ein Gebäude vollständig zerstört und sie ganz ausgezahlt wird, niemals hinreichen, um das abgebrannte Gebäude neu wieder herzustellen. Es entsteht also die Frage, ob der erforderliche Zuschuß vom Pächter oder vom Verpächter geleistet werden soll.

Die vorliegenden Verträge beantworten diese Frage verschieden; die meisten bestimmen, daß ein Zuschuß vom Pächter geleistet werden soll; nur die Verträge aus Gotha und Hessen-Darmstadt (Oesterreich? Baden?) verpflichten den Verpächter, die Kosten des Wiederaufbaues allein zu tragen. Unter den Contracten, welche den Pächter zu Beiträgen verpflichten, drücken sich die meisten so unklar aus, daß nicht mit Sicherheit zu ersehen ist, ob die Versicherungssumme überhaupt ganz zum Wiederaufbau verwandt werden soll; es sind dies diejenigen Verträge, welche den Pächter verpflichten, zum Wiederaufbau abgebrannter Gebäude dieselben Beiträge zu leisten, wie zu einem Neu- oder Umbau.

Da es möglich ist, daß diese Beiträge eine größere Summe repräsentiren, als unter Hinzurechnung der ausbezahlten Versicherungssumme zum Wiederaufbau erforderlich ist, so ist es denkbar, daß der Verpächter weniger zum Wiederaufbau beiträgt, als er von der Versicherungsgesellschaft erhält.

Klar sind in dieser Beziehung nur die Bestimmungen der allgemeinen preußischen Pachtbedingungen und die Bedingungen für den Regierungsbezirk Stralsund. Beiden liegt das Princip zu Grunde, daß die Brandkassengelder vollständig zum Bau verwandt werden, jeder weitere Zuschuß aber vom

Pächter geleistet werden soll. Sie unterscheiden sich nur dadurch, daß nach dem ersteren Vertrage der Verpächter die Wiederherstellung übernimmt und die erforderlichen Zuschüsse vom Pächter einzieht, nach dem zweiten dem Pächter die Wiederherstellung überlassen wird und der Verpächter die Versicherungssumme ihm ratenweise zur Verfügung stellt.

Wenn wir die bestehenden Bestimmungen vom Standpunkte der Billigkeit prüfen, so sind zunächst diejenigen zu verwerfen, aus denen nicht klar hervorgeht, daß der Verpächter verpflichtet ist, mindestens die Brandkassengelder zum Wiederaufbau abgebrannter Gebäude zu verwenden; nicht minder aber sind auch diejenigen unbillig, welche den Pächter verpflichten, unter allen Umständen die Differenz zwischen der Bausumme und der ausbezahlten Versicherungssumme zu tragen, und zwar deshalb, weil es nicht in der Hand des Pächters liegt, den Wiederaufbau mit möglichst wenig Kosten zu beschaffen; denn wenn sich der Verpächter, wie dies immer geschieht, die Entscheidung darüber vorbehält: „was, wie und wann reparirt oder neugebaut werden soll," so ist er sehr leicht im Stande, an Stelle des abgebrannten Gebäudes ein weit werthvolleres Gebäude, als das durch Brand vernichtete, auf Kosten des Pächters aufführen zu lassen.

Die contractlichen Bestimmungen, nach welchen der Verpächter verpflichtet ist, die Kosten des Wiederaufbaues allein zu tragen, sind für den Pächter unzweifelhaft sehr vortheilhaft; sind sie aber auch billig in Bezug auf den Verpächter?

Mit ganz seltenen Ausnahmen entsteht jeder Brand, der nicht böswillig angelegt ist, aus Unvorsichtigkeit der Leute des Pächters; kann man es billig finden, daß ein Verpächter gleichsam verantwortlich gemacht wird für die Folgen der Unvorsichtigkeit von Leuten, auf welche er durchaus keinen Einfluß hat?

So gerechtfertigt es ist, den Pächter so weit von Verantwortung zu befreien, als dies durch Versicherung möglich ist, so ungerechtfertigt wäre es, ihn von aller Verantwortlichkeit zu befreien, und den Verpächter einer Gefahr auszusetzen, die abzuwenden er kein Mittel in der Hand hat.

Es scheint uns nicht zweifelhaft, daß eine gewisse Betheiligung des Pächters an den Wiederherstellungskosten abgebrannter Gebäude durchaus nothwendig ist, schon deshalb, um ihn zu möglichst großer Vorsicht und Achtsamkeit zu veranlassen; aber diese Betheiligung muß eine begrenzte sein; es darf nicht von der Willkür des Verpächters abhängen, sie dadurch, daß er theuer baut, zu vergrößern. Die einfachste und für den Pächter am wenigsten drückende Art der Betheiligung ist die, daß er die Fuhren leistet, und als Bezahlung dafür nur diejenige Summe erhält, welche von der Versicherungssumme übrig bleibt, nachdem alle übrigen Baukosten bestritten

sind;[1] wenn das neue Gebäude in derselben Größe und Bauart, wie das alte hergestellt wird, so wird in der Regel zur Bezahlung der Fuhren eine Summe übrig bleiben;[2] wenn nicht, so muß der Pächter zwar sämmtliche Fuhren unentgeltlich leisten, aber niemals mehr; seine Beitragspflicht ist also begrenzt; kostet das neue Gebäude mehr, als die Versicherungssumme excl. Fuhren beträgt, so ist das neue Gebäude auch unzweifelhaft mehr werth als das alte, es ist daher auch völlig gerechtfertigt, daß der Verpächter die Mehrkosten bezahlt.

In Bezug auf die Lieferung von Baumaterialien aus Gutsgrundstücken, die Hergabe eines Bauplatzes und die Entschädigung für Nachtheile können dieselben Bestimmungen Anwendung finden, welche für einen Neubau gelten.[3]

2. Ueberschwemmung.

Es ist selbstverständlich, daß der Verpächter verpflichtet ist, die Verantwortung dafür zu übernehmen, daß die Nutzung der Pachtgrundstücke dem Pächter möglich bleibt; werden daher Grundstücke durch die Gewalt des Wassers unbrauchbar, (z. B. durch Uebersandung, Abspülung) so muß der Verpächter entweder dafür sorgen, daß sie wieder in culturfähigen Stand gesetzt werden, oder sich eine verhältnißmäßige Verminderung des Pachtgeldes gefallen lassen.[4]

Diese, wie wir uns ausdrückten, selbstverständliche Verpflichtung des Verpächters wird jedoch nur in wenigen Contracten anerkannt.

In der Regel wird dem Pächter kein Anspruch auf Entschädigung gewährt, wenn Pachtgrundstücke durch Naturereignisse der bisherigen Nutzung entzogen werden.[5]

---

1) Lippe-Detmold § 15 No. 2.

2) Bei dem Neubau eines Stalles, welchen der Verfasser ausführen ließ, betrugen die Neubaukosten nach dem Anschlage: 4688 Thlr. 14 Gr. 3 Pf. Für Fuhrlohn war veranschlagt die Summe von: 565 Thlr. 26 Gr. 4 Pf. Das Fuhrlohn betrug demnach in diesem Falle etwa 12% der Baukosten.

3) Entwurf eines Pachtvertrages § 22, 1.

4) Nach römischem Rechte erlischt die Pachtung, wenn mehr als die Hälfte des Pachtobjectes zu Grunde gegangen ist; ist nur die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Pachtobjectes zu Grunde gegangen, so erleidet das Pachtgeld eine verhältnißmäßige Verminderung. v. Hohnstedt, Verpachtung S. 19. § 12.

Das preuß. Landrecht bestimmt allgemein: daß der Verpächter dem Pächter die ungehinderte Benutzung der ihm verpachteten Grundstücke gewähren muß; Tit. XXI. § 418.

5) Anhalt § 19; Lippe-Detmold § 20; Preußen § 8. (Zur Beseitigung etwaiger Versandungen ist Fiskus irgend welche Beihülfe zu leisten, nicht verpflichtet); Rudolstadt §§ 15, 25, (Schutte und Steinmassen, die bei Ueberschwemmungen abgelagert sind, hat Pächter zu entfernen); Stolberg § 21; Stralsund § 19 (Pächter hat alle Unglücksfälle zu tragen, auch solche, welche das Pachtgut selbst treffen); Weimar § 37.

In einer Reihe von Verträgen werden Bestimmungen für den Fall, daß Grundstücke durch Ueberschwemmungen unbrauchbar werden, überhaupt nicht getroffen; nur der frühere hannoversche Contract bestimmt ausdrücklich, daß, wenn Grundstücke durch Naturereignisse untergehen oder dauernd ertragslos werden, dem Pächter ein pro Morgen bestimmter Absatz am Pachtgelde gewährt werden solle.[1]

Es wird vom Standpunkte der Billigkeit nichts dagegen einzuwenden und zur Vermeidung von Weitläufigkeiten zweckmäßig sein, wenn der Pächter verpflichtet wird, geringfügige Beschädigungen, wie kleine Wasserrisse, unbedeutende Uebersandungen auf seine Kosten ausbessern zu lassen; es wird aber niemand läugnen, daß es eine Unbilligkeit sondergleichen ist, wenn der Pächter eines Grundstückes unter keinen Umständen Anspruch auf die Hülfe des Verpächters hat, und das vereinbarte Pachtgeld auch dann weiter entrichten soll, wenn ein Theil dieses Grundstückes *ohne seine Schuld*[2] unbrauchbar geworden ist.

Von diesem Gesichtspunkte ausgehend wird man zunächst contractlich festzusetzen haben, unter welchen Umständen eine Beschädigung als *unerheblich* angesehen werden soll. Man kann beispielsweise bestimmen, daß der Pächter jede Beschädigung an Grundstücken durch die Gewalt des Wassers aus eigenen Mitteln bessern soll, wenn die Besserung weniger als 10 Thaler kostet.

Es frägt sich sodann, in welcher Weise die dem Pächter bei größeren Unglücksfällen zukommende Entschädigung am zweckmäßigsten gewährt wird.

Sie kann gewährt werden entweder in der Weise, daß für ein durch Uebersandung oder Abspülung unbrauchbar gewordenes oder untergegangenes Grundstück ein Absatz am Pachtgelde stattfindet; oder dadurch, das der Verpächter, wenn dies möglich ist, das betreffende Grundstück auf seine Kosten wieder in culturfähigen Zustand setzen läßt.[3]

Es erscheint unbedenklich, dem Verpächter zwischen beiden Verfahren die Wahl zu lassen; nur ist es nothwendig, contractlich festzusetzen, welche Summe am Pachtgelde eventuell erlassen werden soll.

Der frühere hannoversche Contract setzt eine bestimmte Summe pro Morgen fest.

Wir haben früher gesehen, daß die contractliche Fixirung der Entschädigungssumme pro Morgen im Falle einer Expropriation, wenn diese Entschädigungssumme nicht erheblich höher ist, als das verhältnißmäßige

---

1) Hannover §. 3.

2) Es ist selbstverständlich, daß der Pächter jeden durch die Gewalt des Wassers entstandenen Schaden allein zu tragen hat, wenn er denselben hätte abwehren können, wenn sich also z. B. constatiren läßt, daß er die zum Schutze der Grundstücke angelegten Gräben und Dämme nicht in Ordnung gehalten hat.

3) Entwurf eines Pachtvertrages §. 22, 2.

Pachtgeld pro Morgen, zur Folge hat, daß dem Pächter die ihn treffenden Nachtheile nicht vollständig entschädigt werden; wir haben uns überzeugen müssen, daß ihm volle Entschädigung nur dann gewährt wird, wenn ihm die landesüblichen Zinsen des Expropriationscapitals am Pachtgelde erlassen werden.

Es würde gerechtfertigt sein, nach denselben Grundsätzen zu verfahren, wenn ein Grundstück durch die Gewalt des Wassers für die Cultur unbrauchbar wird. Es müßte also in jedem einzelnen Falle der Geldwerth der Nachtheile ermittelt werden, welche durch den Verlust des betreffenden Grundstückes für den Wirthschafter entstehen, und dieser Geldwerth wäre am Pachtgelde zu erlassen.

Dieser Weg bietet jedoch, wie auf der Hand liegt, erhebliche Schwierigkeiten dar, da die Schätzung des Werthes erst nach eingetretenem Verluste stattfinden kann.

Dennoch würde dieser Weg gewählt werden müssen, wenn ein Gut so liegt, daß sehr erhebliche Beschädigungen durch Wasserfluthen möglich sind.

Wo aber die Beschädigungen nach der Lage des Gutes verhältnißmäßig nur unerhebliche sein können, da wird zur Vermeidung von Weitläufigkeiten und Kosten, welche leicht höher sein können, als der Werth der Entschädigung, nichts dagegen zu erinnern sein, wenn die Entschädigungssumme pro Morgen mindestens in der Höhe des verhältnißmäßigen Pachtgeldes fixirt wird. —

Wenn durch Ueberschwemmungen Feldfrüchte beschädigt werden, so kann der Pächter eine Entschädigung, etwa durch Erlaß am Pachtgelde, nicht beanspruchen, weil bei der Normirung des Pachtzinses für Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, diese Gefahr in Rechnung gezogen werden muß; selbst wenn der Verpächter, um ein höheres Pachtgeld zu erhalten, einen Theil des Risicos dadurch übernehmen wollte, daß er dem Pächter bei ungewöhnlich großen Ueberschwemmungen eine Entschädigung zusichert, scheitert diese Absicht an dem Umstande, daß es nicht möglich ist, Bestimmungen zu finden, welche im Falle des Eintritts so außerordentlicher Unglücksfälle, wie sie in Folge einer großen, verheerenden Ueberschwemmung sich ereignen können, ausführbar wären.

Wenn Ueberschwemmungen in so großartigem Maßstabe eintreten, wie beispielsweise hin und wieder in einigen Thälern der Schweiz, daß alle fahrende Habe ein Raub des Wassers wird, so kann eine Bestimmung, daß dem Pächter etwa das Pachtgeld in dem fraglichen Jahre erlassen werden soll, nicht viel nützen — sie wird den Ruin des Pächters nicht verhindern; zudem aber würde die Stipulation eines Pachtgelderlasses in Folge außergewöhnlich großer Ueberschwemmungen zu erheblichen Differenzen zwischen den Contrahenten führen müssen, weil sich die Grenze zwischen einer gewöhnlichen und außergewöhnlichen Ueberschwemmung kaum fixiren läßt. Der einzig mögliche Maßstab, den man anwenden könnte, wäre die Höhe des Wasserstandes; dieser

Maßstab ist aber deshalb nicht anwendbar, weil die Höhe des Wasserstandes nicht allein maßgebend ist für die Größe des Schadens; denn es ist denkbar, daß eine Ueberschwemmung mit niedrigem Wasserstande weit größeren Schaden anrichtet, als eine andere mit hohem Wasserstande, wenn z. B. die erstere so rasch kommt, daß Schutzmaßregeln nicht getroffen werden konnten, oder in eine Zeit fällt, wo sie nicht erwartet wurde.

Es lassen sich also contractliche Vereinbarungen für solche Fälle nicht treffen; der Pächter von Ländereien, welche der Ueberschwemmung ausgesetzt sind, muß aber darauf gefaßt sein, daß er erhebliche Verluste haben kann, und diesem Risico entsprechend muß er sein Pachtgebot einrichten. —

Für den Fall, daß durch Ueberschwemmungen Gebäude beschädigt oder zerstört werden, sind besondere contractliche Bestimmungen in Bezug auf den Wiederaufbau nicht erforderlich, wenn die früher besprochene Bestimmung über Baureparaturen[1] in den Contract aufgenommen ist; anderenfalls muß sich der Verpächter verpflichten, beschädigte Gebäude auf seine Kosten wiederherstellen zu lassen.

3. Krieg.

Die Grundsätze für die Entscheidung der Frage, wie die Beschädigungen in Falle eines Krieges von den Contrahenten zu tragen, und wie die Kriegslasten auf sie vertheilt werden sollen, sind lediglich abzuleiten aus dem Gefühle der Billigkeit.

Wenn man dies Gefühl unbefangen walten läßt, so wird man zunächst die Ansicht aufstellen müssen, daß die Beschädigungen und Lasten, welche das Grundeigenthum treffen, jedenfalls vom Verpächter, diejenigen, welche das Eigenthum des Pächters treffen, von diesem getragen werden müssen.[2]

Wenn man aber nun weiter überlegt, daß das Eigenthum des Verpächters am Pachtgute ein unbewegliches, zum größten Theile schwer zerstörbares ist, während das Eigenthum des Pächters in beweglichen, leicht zerstörbaren Gegenständen, in Gütern besteht, welche, da sie für die Ernährung einer Armee unentbehrlich sind, immer zuerst, und fortwährend in Anspruch genommen und verbraucht werden, so muß man sich sagen, daß der Pächter im Falle eines Krieges weit ungünstiger situirt ist, als der Verpächter.

Es ist denkbar, daß der Pächter in einem Kriege Alles verliert, was er besitzt; der Verpächter kann von seinem Eigenthume höchstens die Gebäude

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages §. 11.

2) Auf diesem Grundsatze basiren auch die Bestimmungen des preuß. Landrechtes Tit. XXI. §. 553 u. f. f. Die Bestimmung desselben, daß der Verpächter nicht nur alle Beschädigungen der Substanz des Gutes, sondern auch die am Inventarium zu tragen habe, widerspricht nicht jenem Grundsatze, weil zur Zeit, als das preuß. Landrecht entstand, das Inventarium regelmäßig Eigenthum des Verpächters war.

einbüßen. Es scheint daher billig, Bestimmungen zu treffen, durch welche der Verpächter dem Pächter einen Theil der Gefahr abnimmt.

Wie groß dieser Theil sein muß, darüber läßt sich a priori nichts sagen.

Es wird deshalb zunächst zweckmäßig sein zu sehen, welche Bestimmungen sich in den bestehenden Pachtverträgen finden; wir haben dabei, um die Uebersicht nicht zu erschweren, Specialitäten außer Rücksicht zu lassen:

1) Alle Beschädigungen, Lasten, Lieferungen ohne Ausnahme treffen den Pächter.[1]
2) Der Pächter übernimmt alle Kriegsschäden und Leistungen für Kriegszwecke; von den im Kriege durch feindliche Behörden den Pachtstücken aufgelegten Geldabgaben und in Körnern bestehenden Naturallieferungen wird die Hälfte dem Pächter vergütet.[2]
3) Dem Pächter fallen alle Kriegerfuhren, Einquartirung und Naturallieferungen zur Last.[3]
4) Der Pächter erhält für Einquartirung, Kriegsfuhren und „Lieferungen" eine angemessene Vergütung;[4]
5) Pächter erhält Vergütung nur für Kriegslasten, welche von den Landesbehörden auferlegt werden; alle sonstigen Kriegslasten, welche auf sein Vermögen fallen, sowie Plünderungen, Fouragirungen hat er allein zu tragen.[5]
6) Pächter erhält einen Pachterlaß, wenn durch Krieg an den Grundstücken, Inventar und Früchten ein erheblicher Schaden geschieht; alle Kriegsprästationen, welche auf das Pachtgut gelegt werden, hat er zu tragen.[6]
7) Alle Dienste und Naturalprästationen, namentlich Einquartirungslasten, militärische Lieferungen und Leistungen übernimmt der Pächter.[7]

Es wird nicht erforderlich sein, diese Aufzeichnungen noch fortzusetzen, wir haben hier bereits 7 verschiedene Bestimmungen aus nur 10 Verträgen; auch die übrigen uns vorliegenden Verträge vertreten jeder eine andere Auffassung; und die Bestimmungen sind zum Theil so complicirt,[8] daß eine kurze Inhaltsangabe derselben nicht möglich ist.

---

1) Anhalt §. 6; Lippe-Detmold §. 20; Stolberg §. 15; Stralsund §. 19.

2) Preußen §. 19.

3) Hannover §§. 8, 10; ob baare Contributionen und Beschädigungen am Grundeigenthum vom Verpächter getragen werden, ist nicht ersichtlich.

4) Braunschweig § 6. No. 6, 8, 9; es bleibt unklar, ob unter „Lieferungen" auch solche an feindliche Behörden im Kriege verstanden sind.

5) Nassau Art. 5, 6.

6) Weimar §§. 23, 38; ähnlich Baden § 26; Pachterlaß, wenn wenigstens 1/4 der Früchte vernichtet ist; wer die Kriegsprästationen zu leisten hat, ist nicht zu ersehen.

7) Oldenburg §. 63.

8) Holstein §§ 34, 36, 37; Hessen-Darmstadt Art. 12.

Mangel an Klarheit ist auch den meisten der angeführten Bestimmungen vorzuwerfen; dieselben betreffen in der Regel nur die Kriegsleistungen,[1] oft nur einen Theil derselben; über Kriegsschäden findet sich meist nur die allgemeine Bestimmung, daß der Pächter auf jeden Pachterlaß bei Unglücksfällen zu verzichten habe.

Von unserem Standpunkte aus haben wir zunächst die Bestimmungen der Verträge für den Reg. Bez. Stralsund, für Lippe-Detmold, Stolberg und Anhalt, welche dem Pächter alle Beschädigungen und Leistungen aufbürden, als durchaus unbillig zu verwerfen.

In den allgemeinen preußischen Bedingungen ist die Bestimmung, daß der Pächter die baaren Contributionen, welche auf die Pachtstücke gelegt werden, zur Hälfte zu tragen hat, ebenfalls unbillig; selbst dann, wenn der Pächter auch alle Steuern und Abgaben zu zahlen übernommen hat; denn der Pächter muß danach auch einen Theil derjenigen Contributionen tragen, welche als Abgaben vom Eigenthume des Verpächters (Boden und Gebäude) erhoben werden.

Dagegen ist die Bestimmung, daß dem Pächter für die in Körnern bestehenden Naturallieferungen die Hälfte des Werthes vergütet werden soll, ein Zugeständniß an die aufgestellte Behauptung, daß dem Pächter ein Ersatz geleistet werden muß dafür, daß er mit seinem Eigenthume den Ansprüchen der kriegführenden Mächte schutzloser gegenüber steht, als der Verpächter.

Die Verträge aus Hannover, Nassau, Weimar und Oldenburg stellen den Pächter in dieser Beziehung schlechter; sie belasten ihn mit allen Naturallieferungen. Der Vertrag aus Weimar gewährt jedoch für diese ungünstige Bestimmung dadurch Ersatz, daß er bei erheblichen Beschädigungen an Grundstücken, Inventar und Früchten einen Pachterlaß in Aussicht stellt.

Der günstigste Vertrag für den Pächter ist der braunschweiger, vorausgesetzt, daß die betreffende Bestimmung so verstanden werden muß, daß nicht nur diejenigen Lieferungen vergütet werden, welche die Landesbehörde ausschreibt, sondern auch die an die feindliche Macht.

Wenn wir eine Bestimmung nach unserem subjectiven Billigkeitsgefühle und mit der Rücksicht entwerfen sollen, daß sie einfach, leicht anwendbar und ohne Handhabe sei zur Herbeiführung von Differenzen, so entscheiden wir uns im Allgemeinen für die Bestimmung des preußischen Contracts unter der Voraussetzung, daß dieselbe nach Maßgabe des früher aufgestellten Grundsatzes für die Vertheilung der Kriegsschäden und Leistungen abgeändert wird.

Diese Abänderung hätte darin zu bestehen, daß diejenigen Kriegsschäden, welche das Eigenthum des Verpächters — Boden und Gebäude,

---

1) Braunschweig, Hannover, Oldenburg.

durch Aufwerfen von Schanzen, Zerstörung 2c. — treffen, von diesem getragen, beschädigte Grundstücke und Gebäude also vom Verpächter wieder in Stand gesetzt werden; daß der Verpächter ferner nicht die Hälfte der baaren Contribution, sondern diejenigen baaren Abgaben ganz übernimmt, welche auf sein Eigenthum entfallen; den Pächter treffen dann alle Schäden an Inventar und Früchten, und alle übrigen Leistungen mit der Ausnahme, daß ihm der Werth der in Körnern bestehenden nicht bezahlten Naturallieferungen an die feindliche Macht zur Hälfte vom Verpächter ersetzt wird. [1]

Daß die für die Einquartierung und Kriegsfuhren etwa ausgezahlten Geldbeträge dem Pächter zu Gute kommen, ist selbstverständlich.

H. Industrielle Anlagen.

Bestehen auf dem Pachtgute gewerbliche Betriebszweige, wie Brennereien, Brauereien, Ziegelfabrikation u. s. w. nicht, so wird im Vertrage zu stipuliren sein, daß ohne Genehmigung des Verpächters andere Gewerbe, wie das der Landwirthschaft, auf dem Pachtgute nicht betrieben werden dürfen. [2]

Sind dagegen landwirthschaftliche Nebengewerbe vorhanden, so sind in Bezug auf deren Betrieb besondere contractliche Vereinbarungen erforderlich, welche an dieser Stelle des Vertrages einzuschalten sind.

Es liegt nicht im Bereiche unserer Aufgabe, die Bedingungen für die Mitverpachtung der verschiedenen landwirthschaftlichen Nebengewerbe hier zu besprechen. —

I. Persönliche Beziehungen der Contrahenten.

Die persönlichen Beziehungen der Contrahenten, welche contractlich geregelt werden können, sind selbstverständlich nur äußere Beziehungen.

Es handelt sich darum, Bestimmungen zu treffen, in Bezug auf die Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten, in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten durch den Pächter, und in Bezug auf die äußeren Beziehungen der Contrahenten für den Fall der Anwesenheit des Verpächters oder dessen Vertreters auf dem Gute.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 22, 3.
2) Entwurf eines Pachtvertrags § 23.

Die Verpflichtung, den Verpächter in Gutsangelegenheiten zu vertreten, wird dem Pächter in allen Verträgen auferlegt; es treten jedoch sehr verschiedene Auffassungen zu Tage über das Verhältniß, in welches der Pächter damit zum Verpächter tritt.

Eine Reihe von Verträgen bestimmen nichts weiter, als daß der Pächter die Vertretung des Verpächters in Gutsangelegenheiten und in Bezug auf die Ausübung von Ehrenrechten innerhalb eines gewissen Umkreises ohne Entschädigung für etwaige Unkosten zu übernehmen hat.[1]

Andere dagegen betrachten den Pächter als untergebenen Beamten[2] und verpflichten ihn, selbst solche Aufträge unentgeltlich zu besorgen, welche die Angelegenheiten des Pachtgutes gar nicht berühren.[3]

Es bedarf keines Beweises, daß sich aus dem Pachtverhältniß an sich eine persönlich abhängige Stellung des Pächters dem Verpächter gegenüber nicht herleiten läßt. Selbst wenn der verpachtende Theil eine Behörde ist, muß man es unangemessen finden, den Pächter als untergebenen Beamten zu betrachten, um so mehr, wenn ihm für die Ausführung erhaltener Aufträge nicht die geringste Vergütung gewährt wird.

Es schreibt sich diese Auffassung her aus einer Zeit, wo ein Landwirth es als eine besondere Gunst zu betrachten hatte, wenn ihm die Pacht einer Domäne verliehen wurde; da hatte die Behörde in Rücksicht auf eine mäßig stipulirte Pachtsumme ein gewisses Recht, den Pächter als Angestellten zu betrachten, und der Pächter eine gewisse Pflicht, seine Kräfte und Fähigkeiten der Behörde zur Disposition zu stellen; wenn aber, wie heute in der Regel geschieht, die Domänen meistbietend verpachtet werden, so ist das Pachtgeld ein oft mehr wie genügendes Aequivalent für die Nutzung des Gutes, und für den Pächter gar kein Grund vorhanden, sich eine abhängigere Stellung von der Behörde gefallen zu lassen, als sie jeder andere der Behörde nicht direct untergebene Staatsbürger einnimmt.

Die Verpflichtung, welche dem Pächter auferlegt werden muß, den Verpächter in Gutsangelegenheiten zu vertreten, ist nicht allein als Pflicht zu betrachten, sondern auch als Befugniß; die angemessene Stellung des Pächters wird daher viel richtiger bezeichnet, wenn ihm contractlich die Befugniß übertragen wird, den Verpächter als Eigenthümer zu vertreten,

---

1) Braunschweig § 8; Hannover § 11, Theilnahme an der Amtsversammlung; Preußen § 24 C, Uebernahme der Polizeiverwaltung.

2) Rudolstadt § 30; Stolberg § 27: Jeder „Ungehorsam“ in Bezug auf die Ausführung erhaltener Aufträge zieht eine Conventionalstrafe bis 50 Thlr. nach sich; Stralsund § 23: Pächter unterwirft sich der Disciplin der verwaltenden Behörde.

3) Anhalt § 7 No. 5: Uebernahme von Taxationen; Lippe-Detmold § 26: Aufträge in öconomischen Angelegenheiten.

und ihm dabei die Pflicht auferlegt, den Instructionen des Verpächters gemäß zu verfahren.

Daß dem Pächter baare Auslagen, welche ihm durch die Vertretung des Verpächters erwachsen, zu ersetzen sind, sollte sich eigentlich von selbst verstehen; trotzdem enthält jeder der vorliegenden Verträge die Bestimmung, daß dem Pächter diese Kosten nicht ersetzt werden.

Es handelt sich allerdings in der Regel um unerhebliche Ausgaben; damit läßt sich aber das Verfahren nicht entschuldigen; rechtmäßiger Weise hat der Verpächter diese Ausgaben zu ersetzen, denn sie werden geleistet lediglich in seinem Interesse.

Die contractliche Regelung der äußeren Beziehungen der Contrahenten für den Fall, daß der Verpächter oder dessen Vertreter sich auf dem Gute aufhält, kann weniger in positiven Bestimmungen, als darin bestehen, Steine des Anstoßes nicht in den Contract zu legen.

In Staatsverträgen wird der Pächter in der Regel nur verpflichtet, den Vertretern des Verpächters, wenn sie sich in Dienstgeschäften auf dem Gute aufhalten, Wohnung, Heizung und Licht [1] zu gewähren, und erforderlichenfalls für Weiterbeförderung die nöthigen Pferde zu stellen.[2]

Eine Reihe von Verträgen enthalten in dieser Beziehung gar keine Bestimmungen;[3] einige der vorliegenden Verträge verpflichten den Pächter auch zur Beköstigung der Beamten, Diener und Kutscher und zur unentgeltlichen Verabfolgung von Fourage für die herrschaftlichen Pferde.[4]

Daß die letztere Bestimmung zu weit geht, bedarf nicht der Erörterung; die Beköstigung des Beamten wird sich schon von selbst finden; für die Beköstigung von Diener und Kutscher und für die Fütterung der Pferde aber möchte es angemessen sein, eine Vergütung zu vereinbaren.

Die Bestimmung des preußischen Contracts in dieser Beziehung ist diejenige, welche am einfachsten und angemessensten gefaßt ist.

In Privatverträgen bietet die Regelung dieser Beziehungen größere Schwierigkeiten dar; namentlich dann, wenn der Verpächter beabsichtigt, sich hin und wieder längere Zeit auf seinem Gute aufzuhalten.

Da in diesem Falle der Verpächter einen eigenen Haushalt führen muß, so pflegt der Pächter verpflichtet zu werden, gewisse Naturallieferungen und und Leistungen für den Haushalt, für die Bestellung der etwa reservirten Grundstücke, für den Transport des Verpächters und seiner Familie unentgeltlich zu übernehmen.

---

1) Lippe-Detmold § 24; Preußen § 22; Rudolstadt § 31; Weimar § 31.

2) Lippe-Detmold § 24 (unentgeltlich?); Preußen § 22 gegen Vergütung nach Extraposttaxe.

3) Braunschweig, Coburg, Gotha, Hannover ꝛc.

4) Anhalt § 7 No. 7; Stolberg § 28.

Wir haben auf die Unzulässigkeit von unentgeltlichen Naturallieferungen schon früher aufmerksam gemacht; es ist im Interesse beider Theile durchaus nothwendig, daß Lieferungen und Leistungen zu angemessenen Preisen bezahlt werden.[1]

Aber auch dann noch haben solche Lieferungen und Leistungen mancherlei Unbequemlichkeiten für den Pächter zur Folge; und wenn diese Unbequemlichkeiten auch sehr oft nur eingebildete sind, oft nur die Folge einer gewissen Widerwilligkeit und Rancüne des beiderseitigen Dienstpersonals, so liegen in diesen Verhältnissen dennoch mancherlei Keime zum Zwiespalt;[2] es fordert deshalb das Interesse beider Theile, die Steine des Anstoßes hinwegzuräumen, d. h. diese Lieferungen und Leistungen auf das geringste Maß zu beschränken und so zu bezahlen, daß absolut kein pecuniärer Nachtheil für den Pächter daraus entstehen kann. Sind sie ganz zu vermeiden, desto besser! Wenn aber nicht, so hat der Verpächter ein um so dringenderes Interesse, den Pachtvertrag zu redigiren nach dem Motto: suum cuique!

Der Pächter wird Unbequemlichkeiten um so leichter und lieber tragen, je erträglicher seine Verpflichtungen sind.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 24.

2) v. Hohnstedt, Verpachtung S. 12 § 6: „Zwei auf dem nämlichen Gute neben einander bestehende Landhaushaltungen geben leicht zu Collisionen Veranlassung."

III. Uebergabe und Rückgabe.

Die Uebergabe eines Gutes an einen neuen Pächter geschieht nach den Rückgabebestimmungen des mit dem abgebenden Pächter abgeschlossenen Vertrages. Ist der frühere Vertrag derselbe, wie der mit dem antretenden Pächter abgeschlossene, so sind in Bezug auf die Uebergabe besondere Bestimmungen nicht erforderlich; sie geschieht nach den Rückgabebestimmungen des mit dem neuen Pächter abgeschlossenen Vertrages;[1] hat aber der frühere Vertrag andere Bestimmungen, so müssen diese in den neuen Vertrag aufgenommen werden.

Wir gehen in der folgenden Darstellung, um möglichst einfache Verhältnisse zu Grunde zu legen, von der Voraussetzung aus, daß das Gut, welches übergeben werden soll, bisher noch nicht verpachtet war, oder daß der frühere Pachtcontract und der neue gleichlautend sind.

Wir lassen also Uebergangsbestimmungen, welche erforderlich sind, wenn die Uebergabe nach einem früheren Contracte geschieht, außer Rücksicht, weil diese sich nach den speciellen Verhältnissen richten, daher in jedem einzelnen Falle verschieden sein müssen, — und nehmen an, daß die Uebergabe- und Rückgabebestimmungen gleichlautend sind.

A. Allgemeine Bestimmungen.

Die allgemeinen Bestimmungen beziehen sich auf die Zeit, die Leitung und Objecte der Uebergabe; auf den Modus der Preisermittelung (Taxationsverfahren), den Abschluß des Geschäftes und die Vertheilung der Kosten.

Die besonderen Bestimmungen bezwecken die Feststellung der Uebergabemodalitäten bei jedem einzelnen Gutsbestandtheile oder jeder zusammengehörigen Gruppe von Gutsbestandtheilen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 25.

1. Die Zeit der Uebergabe.

Da die Uebergabe nicht an einem Tage beendigt werden kann, so muß festgesetzt werden, binnen welcher Zeit dieselbe zur Ausführung gebracht werden soll; in der Regel wird bestimmt, daß der Verpächter berechtigt ist, die Uebergabe bis zu acht Tagen vor oder nach dem vertragsmäßigen Antrittstermine des Pachtbeginns resp. des Pachtablaufs stattfinden zu lassen, ohne daß daraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten darf. [1]

Bei der Verpachtung von Staatsdomänen kommt es vor, daß die Uebergabe mehrere Wochen vor dem Antrittstermine stattfinden muß, weil von denselben Beamten mehrere Güter zu übergeben sind. Es müssen in solchen Fällen besondere Vereinbarungen mit dem Pächter getroffen werden. Das Geschäft wird sich immer am leichtesten abwickeln lassen dann, wenn der Uebergabetermin und der vertragsmäßige Antrittstermin möglichst zusammenfallen.

2. Die Leitung der Uebergabe.

Ueber die Leitung der Uebergabe haben nur wenige Verträge bestimmte Vorschriften; und doch ist leicht einzusehen, daß die Abwickelung dieses complicirten Geschäftes außerordentlich erschwert und verzögert werden muß, wenn der Gang der Verhandlungen dem Zufalle überlassen wird; die Confusion bei solchen kopflosen Uebergaben ist oft unglaublich, und es kommt vor, daß die eine Partei den Abschluß Tage lang hinzieht und auf die Ermüdung der anderen Partei speculirt.

In den Verträgen, welche über die Leitung der Uebergabe Vorschriften enthalten, wird dieselbe entweder einem Bevollmächtigten des Verpächters übertragen,[2] oder einer vom Verpächter zu ernennenden Uebergabecommission;[3] nach dem früheren hannoverschen Vertrage soll die Commission aus einem Rechtskundigen und einem Oeconomen bestehen; der Rechtskundige leitet die Verhandlungen. Bei der Uebergabe von Staatsdomänen wird, auch wenn die Verträge Bestimmungen in dieser Beziehung nicht enthalten, die Leitung vom Regierungscommissair in die Hand genommen.

Es würde nichts dagegen zu erinnern sein, daß ein Bevollmächtigter des Verpächters die Leitung übernimmt, wenn dieselbe lediglich in der formellen Regelung der Verhandlungen bestände.

---

1) Anhalt § 2; Preußen § 1; Stralsund § 1; Weimar § 49 u. a. Entwurf eines Pachtvertrags § 26, 1.

2) Anhalt § 25; Braunschweig § 11.

3) Hannover § 22 No. 1; Weimar § 49.

Die Verträge aber, welche über die Leitung Bestimmungen treffen, räumen der leitenden Commission mit Recht weitergehende Befugnisse ein; wir sagen: mit Recht; denn die Aufgabe der Leitung ist nicht nur die, dafür zu sorgen, daß die verschiedenen Gegenstände in zweckmäßiger Reihenfolge zur Verhandlung, und daß die verschiedenen Ansichten, die Forderungen und Gegenforderungen zum Ausdruck kommen und zu Protocoll genommen werden; sondern es handelt sich zugleich darum, daß zur rechten Zeit richtige Entscheidungen getroffen werden; diese Entscheidungen lassen sich aber nicht durch Abstimmung sämmtlicher Betheiligten herbeiführen, sondern durch zweckmäßige Vergleichsvorschläge, eventuell durch eine provisorische Verfügung.

Die erwähnten Verträge bestimmen daher sämmtlich, daß der Bevollmächtigte des Verpächters oder die Commission die Befugniß hat, entstehende Streitigkeiten provisorisch,[1] unter Umständen sogar endgültig[2] zu entscheiden.

Wenn man bedenkt, daß die Beschreitung des Rechtsweges zur Entscheidung von Differenzen, welche bei der Uebergabe entstehen, außerordentlich weitläufig, kostspielig und von sehr unsicherem Erfolge ist, weil es sich meist um technische Fragen handelt, deren Verständniß den Gerichten fern liegt und weil der Kläger immer im Nachtheil ist, so muß man zu der Ueberzeugung gelangen, daß es in der That wünschenswerth ist, wenn alle Streitfragen während der Uebergabe möglichst erledigt werden. Um dies zu erreichen, bieten sich zwei Wege; entweder der, bei jeder Uebergabe ein unparteiisches Schiedsgericht zu statuiren,[3] dem streitige Fragen zur Entscheidung vorgelegt werden, oder der, die Leitung mit schiedsrichterlichen Befugnissen auszustatten; der zweite Weg ist deshalb vorzuziehen, weil er einfacher ist und rascher zum Ziele führt; ist ein besonderes Schiedsgericht vorhanden, so kann es das eine Mal vorkommen, daß bei jeder kleinlichen Streitfrage das Urtheil des Schiedsgerichts provocirt und dadurch die Verhandlung ungebührlich in die Länge gezogen wird, und ein anderes Mal kann das Schiedsgericht ganz überflüssig sein; auch reicht in der Regel ein zweckmäßiger Vergleichsvorschlag hin, eine Differenz zu schlichten; einen solchen zu proponiren und durchzuführen ist aber die leitende Commission viel besser im Stande, wenn sie zugleich die Befugniß hat, ihren Vorschlag nöthigenfalls als Urtheil verkünden zu können.

---

1) Anhalt § 25; Braunschweig § 11; Hannover § 22 No. 3.

2) Weimar § 49 (wenn das Gut von einem alten an einen neuen Pächter übergeht).

3) Rudolstadt § 42; das Schiedsgericht besteht aus den von den Contrahenten gewählten Taxatoren.

Weist man aber diese Befugniß der Uebergabecommission zu, so muß dieselbe so zusammengesetzt sein, daß sie jedem Theile hinreichende Garantie für eine unparteiische Entscheidung bietet; es muß also nothwendiger Weise jede Partei in der Uebergabecommission Vertretung finden.

Bei einer Uebergabe können entweder nur zwei oder drei Parteien vorhanden sein; zwei Parteien, wenn die Uebergabe zwischen Pächter und Verpächter stattfindet, drei Parteien, wenn das Gut von einem alten an einen neuen Pächter übergeht.

Die Zahl der Parteien ist maßgebend für die Zusammensetzung der Uebergabecommission. Geht das Gut von einem Pächter an einen anderen über, so würde sie aus drei Mitgliedern bestehen müssen, einem Vertreter des alten, einem Vertreter des neuen Pächters, und einem Vertreter des Verpächters; alle Entscheidungen sind durch Stimmenmehrheit zu treffen.

Es kann dem Verpächter frei stehen, entweder einen Rechtskundigen oder einen Landwirth zum Vertreter zu wählen; im ersteren Falle würde ein Landwirth, im zweiten ein Rechtskundiger als Assistent, jedoch ohne Stimme bei Entscheidungen, zu fungiren haben.

Findet eine Uebergabe zwischen zwei Parteien statt, so kann die erforderliche gleiche Vertretung der Parteien in der Uebergabecommission entweder dadurch erreicht werden, daß die beiden Vertreter der Contrahenten sich über die Wahl eines dritten verständigen, oder dadurch, daß die Ernennung des dritten Mitgliedes dem nächsten Gerichte oder dem Verwaltungsbeamten überlassen wird.

In beiden Fällen wird es zweckmäßig sein, zu bestimmen, daß das dritte Mitglied ein Rechtskundiger sein soll, dem die Befugniß zusteht, als Assistenten einen Landwirth nach seiner Wahl zuzuziehen.

Ist die Uebergabecommission in der beschriebenen Weise zusammengesetzt, so wird man zugeben müssen, daß von ihr möglichst unparteiische Entscheidungen erwartet werden können, nicht aber, wenn sie nur aus einem Bevollmächtigten des Verpächters besteht oder wenn dieser allein die Commission ernennt.

Dem rechtskundigen Mitgliede der Commission, eventuell dem vom Verpächter ernannten Mitgliede ist zweckmäßig die Direction des Geschäftsganges und die Protocollführung, oder die Befugniß zu übertragen, einen Protocollführer zu ernennen.

Wenn auch dem Dirigenten in Bezug auf die Leitung des Geschäftsganges möglichst freie Hand gelassen werden kann, so ist es doch rathsam, denselben, so weit dies thunlich, durch contractliche Bestimmungen zu regeln, wie dies beispielsweise in zweckmäßiger Weise in dem früheren hannoverschen

Contracte geschieht;[1] man kann im Allgemeinen festsetzen, daß die Uebergabe der einzelnen Gutsbestandtheile in derjenigen Reihenfolge zur Verhandlung kommen soll, wie sie in den besonderen Bestimmungen eingehalten ist; bei der Redaction der besonderen Bestimmungen ist dann selbstverständlich dieser Gesichtspunkt im Auge zu behalten.

Mit den etwa erforderlichen Taxationen kann sofort nach Eröffnung der Verhandlungen begonnen werden, damit die Resultate vorliegen, wenn die Uebergabe der betreffenden Gegenstände an die Reihe kommt.[2]

3. Die Objecte der Uebergabe.

Mit wenigen Ausnahmen setzen die vorliegenden Verträge voraus, daß alle zur Bewirthschaftung erforderlichen Gegenstände übergeben und übernommen werden müssen.[3]

Die Verträge aus Mecklenburg und Baden enthalten Bestimmungen, aus denen zu schließen ist, daß das Vieh zu beliebiger Benutzung dem Abgebenden[4] verbleibt.

Es frägt sich, ob diese Ausnahme gerechtfertigt ist.

Im Allgemeinen wird man die Einrichtung nicht für wünschenswerth halten können, daß das dem Pächter gehörige Wirthschaftsinventar bei jeder Uebergabe unter den Hammer gebracht, und es dem neuen Pächter überlassen wird, sich sein Inventar zusammenzukaufen, wo er will und kann; es ist möglich, daß diese Methode bald für den einen, bald für den anderen Betheiligten von Vortheil ist; ebenso oft aber wird sie für alle, ganz besonders aber für den Verpächter von Nachtheil sein können, weil das Inventar zu den Bestandtheilen eines Gutes gehört, welche von demselben ohne Nachtheil für den Fortgang der Wirthschaft nicht getrennt werden können, weil ferner der Zustand des Inventars von wesentlichem Einflusse ist auf die Erfolge des Betriebes, der neue Pächter aber, dem die Verhältnisse nur oberflächlich bekannt sind, nicht in der Lage ist, von vorn herein das geeignetste Inventar anzuschaffen, und der Verpächter nicht die geringste Garantie hat, daß das von dem neuen Pächter herbeigeschaffte Inventar ein den Verhältnissen des Gutes entsprechendes ist.

---

1) Hannover § 22.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 26, 2.

3) Die Verträge, in denen nicht ausdrücklich erwähnt wird, daß das lebende und todte Inventar übergeben und übernommen werden soll (Oesterreich, Rudolstadt, Stralsund), setzen dies ihrer ganzen Fassung nach unzweifelhaft voraus.

4) Baden § 11; Mecklenburg § 7.

Für das Verfahren jedoch, nur das lebende Inventar dem Abgebenden zu belassen, lassen sich einige Gründe geltend machen; man kann sagen: das Vieh ist ein Gegenstand des regelmäßigen Verkehrs;[1] auch wenn der Abgebende nicht in der Lage sein sollte, seinen Viehstand auf ein anderes Pachtgut zu übertragen, ist er doch im Stande, denselben durch Verkauf angemessen zu verwerthen; auch ist die Art der Viehaltung in den Gegenden des intensiven Betriebes außerordentlich mannigfaltig und abhängig von den Neigungen und Fähigkeiten des Wirthschafters, so daß der vorhandene Viehstand möglicherweise nicht zu den Wirthschaftsplänen des neuen Pächters paßt; und da für den Verpächter durch den Wechsel des Viehstandes ein Nachtheil kaum erwachsen kann, so möchte sich dies Verfahren empfehlen.

Wenn man auch den angeführten Gründen eine gewisse Berechtigung nicht absprechen kann, so stehen doch diesem Verfahren auch sehr erhebliche Bedenken entgegen.

Stellt man sich zunächst auf den Standpunkt des Abgebenden, so ist es sehr fraglich, ob derselbe im Stande sein wird, seinen ganzen Viehstand durchschnittlich ohne Schaden zu verkaufen; denn vor der Uebergabe darf der zur Bewirthschaftung erforderliche Viehstand selbstverständlich nicht vom Gute entfernt werden; die Verkäufe müssen also auf Lieferung am Uebergabetage abgeschlossen werden; schon dieser Umstand ist für den Verkäufer nicht günstig; ist es außerdem bekannt, daß der neue Pächter den Viehstand nicht übernehmen will, so übt dieser Umstand einen Druck auf die Gebote aus; läßt es der Pächter auf einen meistbietenden Verkauf ankommen, so ist der Erfolg, wenn der Viehstand nicht einen ganz hervorragenden Ruf hat, sehr unsicher; kurz für den Abgebenden ist es in der Regel unzweifelhaft wünschenswerth, wenn er die Sicherheit hat, daß ihm sein Viehstand vom Nachfolger abgenommen werden muß.

Nur in zwei Fällen kann es ihm nicht wünschenswerth sein:

1) wenn sein Viehstand einen außergewöhnlichen Ruf hat;
2) wenn zur Zeit der Uebergabe die Nachfrage nach Vieh stark, das Angebot gering ist.

In diesen beiden Fällen hat er die Concurrenz zur Bundesgenossin und dadurch Aussicht auf einen Gewinn, der ihm möglicher Weise entgehen kann, wenn er das Vieh seinem Nachfolger — eventuell nach Taxe — zu übergeben hat.

Stellt man sich auf den Standpunkt des Antretenden, so läßt sich nicht läugnen, daß sich dieser in der Regel in einer sehr günstigen Position befindet, wenn er den Viehstand nicht anzunehmen braucht; er kann sich den

---

1) Calberla, die Uebergabe des Inventars. Göttingen 1870 S. 33.

erforderlichen Viehstand dann da beschaffen, wo er am billigsten zu haben ist; ungünstig ist seine Position nur in den beiden Fällen, in denen die Position des Abgebenden günstig ist; also

1) wenn der Viehstand des Abgebenden in außergewöhnlichem Rufe steht;
2) wenn zur Zeit der Uebergabe die Nachfrage nach Vieh stark, und das Angebot gering ist.

Im ersten Falle wird es für den Antretenden immer rathsam sein, den Viehstand zu erwerben, weil er von ganz erheblichem Einfluß ist auf den Reinertrag der Wirthschaft; er wird ihn aber nur mit großen, vielleicht unverhältnißmäßig großen Opfern erwerben können; im zweiten Falle wird der Antretende, um das erforderliche Vieh zu beschaffen, ebenfalls eine höhere Summe aufwenden müssen, als wenn der Viehstand seines Vorgängers ihm übergeben werden müßte, weil bei der Werthschätzung eines ganzen Viehstandes, welcher als Bestandtheil des Gutes mit übergeben wird, augenblickliche Conjuncturen nicht in dem Maße berücksichtigt werden können, daß sie zur vollen Ausbeutung kommen.

In der Regel also ist die Position des Abgebenden ungünstig, die des Antretenden günstig; ausnahmsweise umgekehrt; selten aber die Lage beider gleichzeitig günstig; und dieser Umstand ist es, der es fraglich macht, ob das Verfahren, den Viehstand von der Uebergabe auszuschließen, sich empfiehlt.

Dazu kommen noch einige allgemeine Bedenken.

Der Wechsel des Viehstandes, gerade zu der Zeit, wo der Wirthschaftsleiter wechselt, kann für den Fortgang und die Ergebnisse des Betriebes von sehr üblen Folgen sein; kein Zeitpunkt ist für einen solchen Wechsel weniger passend, als dieser; wenn es auch möglich ist, daß die auf dem Gute übliche Art der Viehaltung zu den Wirthschaftsplänen des neuen Pächters nicht paßt, so ist es doch für diesen weit rathsamer, einen Wechsel erst dann vorzunehmen, wenn er sich in die neuen Verhältnisse eingelebt und Gelegenheit gehabt hat, seine Pläne mit den Resultaten der bisherigen Art der Viehhaltung zu vergleichen; bekanntlich ist nichts schwieriger, als eine Wirthschaft neu zu organisiren, und man kann dies ohne Verluste nur auf Grund der genauesten Kenntniß der bestehenden Verhältnisse. Es ist deshalb im Interesse eines ungestörten Fortganges der Wirthschaft rathsam, es nicht dem Zufalle zu überlassen, ob ein neuer Pächter sich die Gefahr, welche in der Neuanschaffung eines ganzen Viehstandes liegt, hinreichend deutlich macht, und ob der alte Pächter sich gut dabei zu stehen meint, wenn er seinen Viehstand übergiebt, sondern besser, durch die contractliche Bestimmung, daß der Viehstand übergeben und übernommen werden soll, die Gefahr einer Störung des Betriebes von vorn herein zu beseitigen; dadurch wird dem neuen Pächter kein Nachtheil zugefügt, weil er den übernommenen Viehstand, wenn er es demnächst für zweckmäßig hält, in günstigster Zeit verwerthen

kann, während für den alten Pächter durch die Gewißheit, daß er seinen Viehstand zu angemessenen Preisen bei der Uebergabe los wird, der Nachtheil gemindert wird, der für ihn, wenn ihm der Viehstand nicht abgenommen wird, darin liegt, daß er ihn zu einer bestimmten Zeit verwerthen und sich bei seinem starken Angebote in der Regel gedrückte Preise gefallen lassen muß.

Endlich dient zur Rechtfertigung des Verfahrens, den Viehstand in der Regel mit zu übergeben, die Erwägung, daß beide Theile Transportkosten sparen; daß sie der neue Pächter spart, liegt auf der Hand; der alte Pächter aber wird sie, wenn er seinen Viehstand nicht übergeben kann, sondern zum Verkauf anbieten muß, in der Regel indirect in der Preisreduction zu tragen haben, welche er sich in Folge seines starken Angebots gefallen lassen muß, wenn er seinen Viehstand in der Nähe des Gutes nicht absetzen kann.

Man kann es aus diesen Gründen nicht für zweckmäßig halten, das lebende Inventar regelmäßig von der Uebergabe auszuschließen; nur für den Fall mag dies Verfahren als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Abgebende und der Antretende in Uebereinstimmung dasselbe wünschenswerth finden und auf Seiten des Verpächters keine Bedenken entgegen stehen.

Im Allgemeinen also scheint es wünschenswerth, das im größten Theile von Deutschland bisher befolgte Princip: das gesammte Wirthschafts-inventar zur Uebergabe zu bringen, beizubehalten.

Es giebt jedoch zwei Fälle, wo dem Pachtnachfolger aus der Uebernahme des Inventars Verluste erwachsen können; einmal in dem Falle, wenn ihm unbrauchbare oder überflüssige Gegenstände überliefert werden; und dann, wenn der Viehstand zum Zweck der Uebergabe präparirt, oder zu diesem Zwecke in seiner Zusammensetzung verändert ist.

Der erste Fall kann namentlich in neuerer Zeit bei der Sucht mancher Landwirthe, alle möglichen Maschinen anzuschaffen, leicht vorkommen. Die Präparation der Viehstände zum Zwecke der Uebergabe wird durch verschiedene Manipulationen bewerkstelligt, besonders aber dadurch, daß man Mutterthiere (namentlich die Mutterschafe) im Zustande der Trächtigkeit übergiebt, welcher sie wohlgenährt erscheinen läßt und das Auge besticht. Auch kann es vorkommen, daß ein Pächter einen guten Stamm Rindvieh bei günstigen Conjuncturen vor der Uebergabe verkäuft und billiges Vieh zur Uebergabe anschafft; oder zum Zwecke der Uebergabe sämmtliche Merzen in einer Schafheerde zum Bocke läßt und eine unverhältnißmäßig große Anzahl trächtiger Mutterschafe übergiebt.

Daß durch derartige Manipulationen der Pachtnachfolger, eventuell der Verpächter, wenn dieser das Gut zurücknimmt, geschädigt werden kann, liegt auf der Hand. Es ist also nothwendig, Schutzbestimmungen zu treffen.

Der preußische Contract sucht den Annehmenden durch die Bestimmung zu schützen: „daß der Pächter verpflichtet ist, die Pachtstücke mit einem bestimmten

Vieh- und Wirthschaftsinventar besetzt zu halten, - jedoch ohne Anspruch auf Abnahme desselben bei der Rückgewähr."[1]

Es frägt sich, ob diese Bestimmung ihren Zweck erreicht und gerechtfertigt ist.

Wenn man diese Bestimmung so auffaßt, daß der Pächter verpflichtet ist, das Inventar zu übergeben, wenn sein Nachfolger es übernehmen will, der Nachfolger aber nicht verpflichtet, dasselbe zu übernehmen, so ist sie für den Pächter äußerst bedenklich, zumal kein Zeitpunkt festgesetzt ist, bis zu welchem der Pachtnachfolger sich zu erklären hat; wenn der Pächter erst bei der Uebergabe erfährt, daß ihm sein Viehstand oder gar sein gesammtes Inventar nicht abgenommen werden soll, so liegt auf der Hand, daß der Abgebende in die größte Verlegenheit kommen und erhebliche Verluste erleiden kann.

Es ist indeß kaum denkbar, daß die Bestimmung in dieser Weise zu verstehen ist; man muß vielmehr annehmen, daß sich der Verpächter die Entscheidung darüber hat vorbehalten wollen, ob das Inventar übergeben und übernommen werden solle oder nicht; die Bestimmung ist in diesem Sinne aufgefaßt nur eine Drohung für den Fall, daß der Zustand des Inventars den Verpächter nicht befriedigt oder die Uebernahme desselben für den Antretenden Verluste zur Folge hat.

Daß diese Drohung von Erfolg sein wird, läßt sich nicht bestreiten; aber sie kann natürlich auch mißbraucht werden, und ist daher in der Hand des Verpächters zugleich eine außerordentlich wirksame, für den Pächter sehr bedenkliche Handhabe, um denselben in allen möglichen Streitpunkten zur Nachgiebigkeit zu zwingen.

Wenn man also auch zugeben muß, daß diese Bestimmung des preußischen Contracts ihren Zweck erreichen wird, so ist sie doch in ihrer Allgemeinheit und Unbeschränktheit unzweifelhaft nicht gerechtfertigt, weil sie für den Pächter in hohem Grade bedenklich ist. Um sie ohne Gefahr für den Pächter in Anwendung bringen zu können muß daher die Befugniß des Verpächters in angemessener Weise beschränkt werden.

Es kann dies in der Weise geschehen, daß von dem todten Inventar nur unbrauchbare und überflüssige Gegenstände von der Uebergabe ausgeschlossen werden.[2]

Da jedoch die Frage, ob ein Gegenstand unbrauchbar oder überflüssig ist, sich nicht immer leicht entscheiden läßt, weil dabei viel von persönlichen Ansichten abhängt, so darf das Recht der Zurückweisung nicht dem Pachtnachfolger, sondern es muß der Uebergabecommission zustehen, bei welcher der Pachtnachfolger seine Anträge in dieser Beziehung zu stellen hat.

1) Preußen § 9.
2) Hannover § 22. No. 7.

Das lebende Inventar muß unter Umständen ganz von der Uebergabe ausgeschlossen werden können; aber das Recht der Zurückweisung darf nicht dem Verpächter, sondern muß der Uebergabecommission, und auch dieser nur für den bestimmten Fall eingeräumt werden: wenn sie die Ueberzeugung gewinnt, daß der Pächter durch irgend welche Manipulationen versucht hat, sich durch Veränderung der Zusammensetzung oder sonst wie zum Nachtheile des Pachtnachfolgers einen Gewinn zu verschaffen.

Daß kranke Thiere immer von der Uebergabe auszuschließen sind, versteht sich von selbst. —

Zu den Objecten der Uebergabe gehören auch die zur Fortführung der Wirthschaft erforderlichen Vorräthe, das Feldinventar, die Gartenbestellung u. s. w., kurz alle Bestandtheile des Gutes, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet sein müssen.[1]

Die Bestimmungen der vorliegenden Verträge in Bezug auf die Uebergabe der erforderlichen Vorräthe beziehen sich nur auf Trockenfutter, Stroh und Dünger; es ist aber selbstverständlich, daß auch eine gewisse Menge Körner und Haushaltsvorräthe zur Fortführung der Wirthschaft erforderlich sind und durchaus kein Grund vorhanden, diese von der Uebergabe auszunehmen und es dem Antretenden zu überlassen, sie herbeizuschaffen.

4. Schätzungsverfahren.

Wenn sämmtliche Bestandtheile des Gutes übergeben und übernommen werden, so folgt daraus zwar nicht, daß der Geldwerth dieser Bestandtheile, so weit dessen Ermittelung erforderlich ist und contractlich fixirte Preise nicht zur Anwendung kommen, durch Schätzung bestimmt werden muß; es kann derselbe auch im Wege des Vergleichs ermittelt werden; für den Fall jedoch, daß ein Vergleich nicht zu Stande kommt, muß der Vertrag Bestimmungen enthalten in Bezug auf das Schätzungsverfahren, welches eingeschlagen werden soll.

An ein zweckmäßiges Schätzungsverfahren hat man die folgenden Anforderungen zu stellen:

1) die Schätzungscommission muß so zusammengesetzt sein, daß unparteiische Schätzungen zu erwarten sind;
2) das Verfahren muß ein solches sein, daß es in möglichst kurzer Zeit zu einem definitiven Abschlusse führt.

In den vorliegenden Pachtcontracten ist die ältere Methode der Schätzung nach „Schurzen",[2] die darin besteht, daß jeder Gegenstand von zwei oder drei

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages §. 26, 3.

2) Dieser Ausdruck findet sich in einem vorliegenden Pachtcontracte von 1788.

unabhängig von einander taxirenden Parteien abgeschätzt und als Geldwerth des betreffenden Gegenstandes der Durchschnitt der Taxen angenommen wurde,[1] mit Recht meist verlassen, weil der so ermittelte Durchschnittspreis den wirklichen Werth des betreffenden Gegenstandes niemals ausdrückt; der Aufschwung, welchen Verkehr und Handel in neuester Zeit genommen haben und der Fortschritt in der landwirthschaftlichen Fachbildung macht es heute möglich, auf einem einfacheren Wege zu einem einigermaßen befriedigenden Resultate zu gelangen.

Vollkommen richtig und beide Theile befriedigend kann das Resultat einer Schätzung nur selten sein, weil es aus persönlichen mehr oder weniger berechtigten Ansichten und Meinungen entsteht.

Die Bestimmungen der vorliegenden Verträge weichen namentlich in Bezug auf die Wahl der Taxatoren mannigfach von einander ab; es wird dem Verpächter bald ein größerer, bald ein geringerer Einfluß auf die Wahl der Taxatoren eingeräumt.

Wenn man den Verträgen, welche dem Verpächter einen größeren Einfluß auf die Zusammensetzung der Schätzungscommission zugestehen,[2] auch ein parteiisches Verfahren dann nicht vorwerfen kann, wenn das Gut an einen neuen Pächter übergeht und der Verpächter eine Behörde (Regierung) ist, für welche in diesem Falle der Ausfall der Schätzung kein erhebliches Interesse hat, so scheint es dennoch rathsam, auch in solchem Falle jeden Schein von Parteilichkeit zu vermeiden, also dafür zu sorgen, daß entweder die Schätzer von einem unparteiischen Dritten ernannt werden,[3] oder jede Partei in der Schätzungscommission Vertretung findet.[4]

Das letztere Verfahren wird den Wünschen der Betheiligten am meisten entsprechen. Der einfachste Wahlmodus ist der: daß der Abgebende und der Antretende je einen qualificirten[5] Taxator ernennt und wenn es erforderlich ist ein dritter Taxator von der Uebergabecommission gewählt wird; wenn das Gut an einen neuen Pächter übergeht, könnte der dritte Taxator auch wohl vom Verpächter gewählt werden; wenn die Uebergabecommission richtig zusammengesetzt ist, wird es aber unzweifelhaft zweckmäßiger

---

1) Noch empfohlen von Kirchhof: der deutsche Landwirth, Leipzig 1855 neue Ausg. Seite 29; noch in Ausübung in Holstein, § 10.

2) Anhalt § 25; Braunschweig § 11.

3) Gotha § 67 von der Bezirksjustizbehörde.

4) Coburg § 24; Hannover § 22. No. 1; Hessen-Darmstadt Art. 14; Lippe-Detmold § 13. No. 5; Oesterreich § 11; Preußen?; Rudolstadt §. 42; Stolberg §§ 2ª, 44; Weimar § 49.

5) Hannover § 22, No. 1 aus der Zahl der zu Schätzungen in Ablösungssachen zugelassenen Landwirthe.

sein, dieser die Befugniß der Wahl zu übertragen. Es ist bei diesem Verfahren nicht erforderlich, den Parteien das Recht einzuräumen, gegen die Wahl eines Schätzers Einwendungen zu erheben.[1]

Die Schätzung selbst hat in der Weise vor sich zu gehen, daß die beiden vom Abgebenden und Antretenden gewählten Taxatoren gemeinsam taxiren; der dritte Schätzer ist nur dann und in den einzelnen Fällen zuzuziehen, wenn eine Einigung jener beiden Taxatoren nicht erfolgt; die Entscheidung des dritten Taxators muß eine endgültige sein.

Zu Schätzungen von Gegenständen, deren Werthsbestimmung besondere Fachkenntnisse erfordert — Gartenbestellung, Maschinen, Obstbäume und andere Gegenstände des eisernen Inventars — sind besondere qualificirte Taxatoren entweder der Schätzungscommission beizugeben, oder die betreffenden Gegenstände sind von diesen allein zu taxiren; der Uebergabecommission kann die Befugniß zustehen, diese Schätzer zu ernennen und den Modus der Schätzung festzusetzen.[2]

5. Wirthschaftsführung während der Uebergabe.

Die vorliegenden Verträge enthalten hierüber keine Vorschriften; in der That macht sich die Sache in der Regel von selbst; es kann aber auch eine mehr oder minder große Confusion entstehen; es ist deshalb wünschenswerth, jede Ungewißheit durch die Bestimmung zu beseitigen, daß der Abgebende die Wirthschaft bis zur Beendigung der Uebergabe fortzuführen, alle laufenden Einnahmen zu beziehen und alle laufenden Ausgaben zu bestreiten hat vorbehältlich der Ergebnisse der auf Grund der contractlichen Bestimmungen auszuführenden Schlußberechnung. Es ist dann nothwendig, daß der alte Pächter bis zum Schlusse der Uebergabeverhandlung auch alle Gefahr trägt, welche er während der Pachtzeit getragen hat, denn es ist kein Grund vorhanden, diese Gefahr dem neuen Pächter vor dem Zeitpunkte aufzubürden, mit welchem er die Verwaltung des Gutes übernimmt und die Zahlung geleistet hat. Auch die Beköstigung der bei der Uebergabe betheiligten Personen ist vom alten Pächter zu übernehmen; selbstverständlich gehören die Ausgaben, welche ihm hierdurch erwachsen, zu den Kosten der Uebergabe und sind ihm auf Grund der contractlichen Bestimmung über die Vertheilung dieser Kosten zu erstatten.[3]

---

1) Hannover §. 22. No. 1.
2) Entwurf eines Pächtvertrages §. 26, 4.
3) Entwurf eines Pachtvertrages §. 26, 5.

6. Schluß der Uebergabe.

Die Uebergabe ist beendet und als geschehen zu betrachten, nachdem die Zahlungen durch Vermittelung der Uebergabecommission geleistet sind, darüber zu Protocoll quittirt und das Protocoll geschlossen ist.

Nach Schluß des Protocolls müssen alle Reklamationen und Entschädigungsansprüche ausgeschlossen sein, so weit sie nicht ausdrücklich im Protocolle geltend gemacht und unerledigt geblieben sind.[1]

7. Kosten.

Die Kosten der Uebergabe und Rückgabe werden in der Regel zur Hälfte vom Antretenden und zur Hälfte vom Abgebenden getragen; es ist wünschenswerth, daß dieselben so weit als thunlich vor Beendigung der Uebergabe festgestellt werden; dies hat auf Grund der von den Betheiligten einzureichenden Liquidationen durch die Uebergabecommission zu geschehen.[2]

Wenn in einigen Staatspachtcontracten ein Theil der Kosten von der Regierung übernommen wird,[3] so ist dies natürlich für den Pächter sehr angenehm, man darf aber mit Gewißheit annehmen, daß diese Liberalität keinen Bestand haben wird, und kann auch in der That einen stichhaltigen Grund für diese Ausgabe der Staatskasse nicht anführen.

B. Besondere Bestimmungen
in Bezug auf die Uebergabe und Rückgabe der einzelnen Gutsbestandtheile.

1. Gebäude.

Die Entscheidung der Frage, ob die Gebäude sich bei der Rückgabe in demjenigen Zustande befinden, welcher nach den Bestimmungen des Contracts erwartet und gefordert werden kann, bietet die größten Schwierigkeiten und führt in der Regel zu den unerquicklichsten Verhandlungen.

Der Grund dieses Uebelstandes liegt in der Unzweckmäßigkeit der bestehenden Bestimmungen über die Erhaltung der Gebäude, und jede Schwierigkeit ist beseitigt, wenn der Vertrag diejenigen Bestimmungen enthält, welche früher besprochen und empfohlen sind.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 26, 6.
2) Entwurf eines Pachtvertrages § 26, 7.
3) Braunschweig § 6. No. 4 (1/3); Weimar § 49.

Wenn der Verpächter die Gebäude revidirt und, nachdem er die Ueberzeugung gewonnen, daß contractwidrige Veränderungen nicht stattgefunden haben, die Baurechnung des letzten Jahres anerkannt hat, so besteht das ganze Geschäft in Bezug auf die Rückgabe der Gebäude in der Aufstellung einer einfachen Berechnung; die Uebergabecommission ermittelt auf Grund der vorhandenen Baurechnungen und der etwa stattgefundenen Vereinbarungen über Neubauten im Laufe der Pachtzeit den Geldbetrag, welchen der Pächter herauszugeben resp. zu empfangen hat.

Haben nach der Ansicht des Verpächters contractwidrige Veränderungen stattgefunden, so sind die etwaigen Entschädigungsforderungen der Uebergabecommission vorzutragen und die Differenzen von dieser zu schlichten.[1]

2. Grundstücke.

Der Verpächter hat, wenn verpachtete Grundstücke mißbräuchlich benutzt sind, seine Ansprüche auf Schadenersatz oder verfallene Conventionalstrafen der Uebergabecommission vorzutragen, welche darüber Verhandlungen eröffnet und die Sache zum Austrag bringt.[2]

3. Anlagen im Felde, in den Gärten und auf dem Hofe.

Nachdem sich der Verpächter über den Zustand dieser Anlagen informirt hat, sind Differenzen auf Grund der contractlichen Bestimmungen über die Erhaltung derselben durch Vermittelung der Uebergabecommission zu erledigen.[3]

4. Berechtigungen.

Es ist die Frage zu entscheiden, ob der Pächter seinen Verpflichtungen in Bezug auf die Erhaltung der Berechtigungen nachgekommen ist.

Hinsichtlich derjenigen Berechtigungen, welche eine baare Einnahme gewähren, muß contractlich der Tag festgesetzt sein, bis zu welchem diese Einnahmen dem Abgebenden zufließen sollen; wenn die Pacht am 1. Juli beginnt, so wird es rathsam sein, diesen Tag als Termin bei Berechnung jener Einnahmen pro rata temporis auch dann anzunehmen, wenn die Uebergabe früher oder später erfolgt; Einnahmen, welche kurz vor diesem Tage, z. B. Johannis fällig sind, können, weil deren Bezahlung genau am Fälligkeitstermine in der Regel nicht stattfindet, der Einfachheit wegen

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 1.
2) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 2.
3) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 3.

ganz dem neuen Pächter zugewiesen werden; ebenso solche Gefälle, welche im Laufe des neuen Pachtjahres an bestimmten Tagen fällig werden.

Auf Grund dieser Bestimmungen hat die Uebergabecommission die Berechnung aufzustellen.[1]

5. Obstbäume.

Da die Obstbäume dem Pächter als eisernes Inventar mit Werthsabgleichung[2] übergeben werden sollen, so muß ihr Werth bei der Uebergabe und Rückgabe ermittelt werden. Die Werthschätzung der Obstbäume bietet bekanntlich große Schwierigkeiten dar; die Resultate der Werthsberechnung weichen ganz außerordentlich von einander ab, je nachdem man als Werth die Kosten der Anzucht oder den capitalisirten Ertragswerth ansieht. Im ersten Falle berechnet beispielsweise Mertens[3] den Werth eines Apfelbaumes je nach dem Alter auf 15 Gr. (1 Jahr alt) bis 87,5 Gr. (30 Jahre alt); im zweiten Falle den Capitalwerth eines gesunden vollwüchsigen Baumes geringer Sorte auf 6,5 Thlr., edeler Sorte auf 17,23 Thlr.

Es kann sich hier nicht darum handeln, theoretisch zu untersuchen, welche Methode der Werthberechnung von Obstbäumen principiell die richtigere ist oder den Vorzug verdient,[4] sondern nur darum, eine practische Methode der Werthsermittelung zu finden, welche, wenn sie zu verschiedenen Zeiten (Uebergabe und Rückgabe) angewandt wird, vergleichbare Resultate giebt.

Daß dies Ziel weder durch die eine, noch durch die andere der beiden angeführten Methoden der Werthsermittelung erreicht wird, ist klar; denn in beiden hängt das Ergebniß der Schätzung so sehr von der persönlichen Ansicht des Schätzers ab, daß zwei von verschiedenen Personen vorgenommene Schätzungen in ihren Resultaten außerordentlich von einander abweichen würden.

Eine für unsere Zwecke sehr practische Methode der Werthsermittelung findet sich in dem früheren hannoverschen Contract.[5]

Die Obstbäume werden von einem Gärtner nach ihrem wirthschaftlichen Werth in Classen sortirt. Für jede Classe ist contractlich ein bestimmter Preis pro Stamm festgesetzt, welcher dem Pächter vergütet wird.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 27, 4.

2) Seite 23 dieser Schrift.

3) Mertens, über das hannoversche Enteignungsverfahren behuf Eisenbahnanlagen; Hildesheim 1867. Seite 50.

4) Anleitung zur Taxation der Obstbäume von F. J. Dochnahl. Worms 1870.

5) Hannover § 22 No. 12.

Als Beispiel führen wir die Classification der Kernobstbäume an:

1ste	Classe, veredelte junge Bäume mit dem Pfahl à Stamm	10 Gr.
2te	„ desgl. mittelwüchsige	15 „
3te	„ desgl. vollwüchsige	20 „
4te	„ abgängige, als Brennholz, jedoch nie höher als .	15 „

Daß diese Methode, wenn sie bei der Uebergabe und Rückgabe angewandt wird, an sich brauchbar ist, um eine Werthsabgleichung bei der Rückgabe zu ermöglichen, leuchtet ein; es frägt sich nur, ob die Zahl der Classen genügt, die Characterisirung derselben scharf genug und die Höhe der Preise zweckentsprechend ist.

Die Werthsabgleichung soll den Pächter veranlassen, einen werthvollen Baumbestand zurückzuliefern.

Der Werth eines Obstbaumes hängt von der Obstgattung und Sorte, dem Alter, der Gesundheit des Baumes und der Art ab, wie er gehalten, gepflegt ist.

Wenn man die Obstbäume nach ihrem wirthschaftlichen Werthe klassificiren will, so müssen dabei wenn möglich alle die Umstände Berücksichtigung finden, welche den Werth bedingen.

Die Classification im hannoverschen Contract genügt dieser Forderung nicht völlig. Es ist z. B. der Einfluß der „guten Haltung" auf den Werth der Bäume ganz außer Acht gelassen.

Der Pächter hat deshalb kein Interesse daran, gutgehaltene Bäume abzuliefern; er erhält z. B. für jeden vollwüchsigen Kernobstbaum, wenn er nur nicht als abgängig bezeichnet werden kann, 20 Gr., ohne Rücksicht darauf, ob der betreffende Baum gehörig in Schnitt und Zucht gehalten ist oder nicht.

Für unseren Zweck ist es aber von ganz besonderer Wichtigkeit, daß der Einfluß der Haltung auf den Werth des Baumes bei der Werthschätzung in Rücksicht gezogen wird.

Eine zweckmäßige Classification läßt sich nach folgenden Gesichtspunkten entwerfen.

Nach den Obstgattungen lassen sich zunächst drei Gruppen unterscheiden, welche in ihrem wirthschaftlichen Werthe verschieden sind:

I. Kernobst. (Pyrus.)
II. Steinobst. (Prunus.)
III. Andere Obstgattungen, Pfirsich, Wein u. s. w.

Innerhalb einer jeden Gruppe sind nur diejenigen Bäume überhaupt wirthschaftlich von Werth, welche veredelt, gesund, gut gezogen und gut gehalten sind; wilde, ungesunde, schlechtgehaltene, abgängige Bäume sind als Obstbäume werthlos. Hiernach bilden sich naturgemäß zwei Unterabtheilungen in jeder Gruppe; nur die Bäume der ersten Abtheilung sind der Schätzung zu unterwerfen, die Bäume der zweiten Abtheilung

sind als werthlos zu betrachten; die Folge muß sein, daß der Pächter bestrebt ist, solche Bäume nicht abzuliefern, sondern dafür zu sorgen, daß sämmtliche Bäume in die erste Abtheilung gestellt werden können.

In dieser ersten Abtheilung ist der Werth der Bäume verschieden nach ihrem Alter und nach der Sorte des Obstes; da die Eintheilung der Bäume nach den Obstsorten nicht ausführbar ist und auch nicht zum Ziele führen würde, so muß das Alter als Maßstab dienen für die Eintheilung in Werthclassen.

In die erste Classe sind zu rechnen die jungen noch nicht tragenden Bäume.

Um den Schätzer auf einen sicheren Boden zu stellen und dem Pächter Gewißheit zu geben darüber, von welchem Zeitpunkte an junge von ihm angepflanzte Bäume nicht mehr in die geringste Werthclasse rubricirt werden sollen, ist es rathsam, diesen Zeitpunkt zu bestimmen.

Der Zeitpunkt, von welchem an ein Baum nicht mehr zur ersten Classe gehören soll, darf jedoch selbstverständlich nicht zu weit von dem Zeitpunkte der Pflanzung entfernt liegen.

Denn wenn z. B. ein Obstbaum bis zum sechsten Jahre nach der Pflanzung als junger Baum betrachtet wird, so wird jeder Baum, welchen der Pächter innerhalb der letzten sechs Pachtjahre gepflanzt hat, mit demselben Preise vergütet. Nun kostet ihm aber ein früher gepflanzter Baum mehr, wie ein im letzten Pachtjahre gepflanzter; denn der Baum erfordert in den ersten Jahren nach der Pflanzung die meiste Pflege und deckt die Kosten nicht durch seinen Ertrag; der Pächter würde also innerhalb der letzten sechs Pachtjahre kein Interesse daran haben, nachzupflanzen, sondern die erforderlichen Nachpflanzungen erst im letzten Pachtjahre vornehmen.

Um dies zu vermeiden — weil der Werth des Baumbestandes dadurch beeinträchtigt werden würde — ist es erforderlich, junge Bäume früher, etwa im dritten Jahre nach der Pflanzung aus der ersten Classe auszuscheiden.

Die Bäume der zweiten Classe werden im hannoverschen Contracte als „mittelwüchsige", die der dritten Classe als „vollwüchsige" bezeichnet.

Diese Ausdrücke sind zwar nicht unverständlich, aber die Grenze zwischen der zweiten und dritten Classe ist so unbestimmt, daß bei der Einschätzung der subjectiven Meinung der Schätzer ein nicht zu billigender Spielraum gelassen ist.

Beide Classen müssen daher nothwendig schärfer characterisirt werden; wenn es auch nicht erforderlich und nicht einmal rathsam ist, die Altersgrenzen eines mittelwüchsigen Baumes genau festzusetzen, weil es unter Umständen schwierig sein kann, das Alter zu ermitteln, so empfiehlt es sich doch, die Altersgrenzen wenigstens annähernd zu bestimmen, also z. B. einen Baum vom dritten bis „etwa" zum zwölften Jahre nach der Pflanzung in die zweite Classe einzureihen.

Nachdem die Obstbäume in dieser Weise nach ihrem wirthschaftlichen Werthe gruppirt sind, handelt es sich endlich darum, angemessene Preise für die verschiedenen Classen festzusetzen; namentlich kommt es darauf an, daß die Preissteigerung von einer Classe zur anderen angemessen, d. h. so erheblich ist und so eingerichtet wird, daß es für den Pächter der Mühe werth und möglich ist die höheren Preise zu erlangen, daß er sich also veranlaßt fühlt, immer möglichst frühzeitig nachzupflanzen, um vorwiegend ältere Bäume zu übergeben.

Wenn beispielsweise der Werth eines mittelwüchsigen Stammes wie im hannoverschen Contract nur um 5 Gr. höher angenommen wird, wie der Werth eines jungen Stammes, und wenn der Preis von 15 Gr. derselbe bleibt, bis der Baum vollwüchsig ist, also vielleicht 12 Jahre lang, so ist es kaum der Mühe werth, diese Preisdifferenz zu erstreben, und bei einer 12jährigen Pachtperiode für den Pächter unmöglich, für Bäume, welche er selbst nachgepflanzt hat, je einen höheren Preis als 15 Gr. zu erlangen.

Da es sich bei der Rücklieferung der Obstbäume nur um die Ausgleichung der Werthsdifferenz handelt, so kann man ohne Bedenken mit den Preisen ziemlich hoch gehen; wir glauben jedoch, daß das Interesse des Pächters schon hinreichend rege gehalten wird, wenn die Werthschätzung des Baumbestandes nach folgendem Schema geschieht:

A. Kernobst.

Classe	I. veredelte gut gezogene junge Bäume, bis zum Anfange des dritten Jahres nach der Pflanzung, mit dem Pfahl à Stamm	10 Gr.
"	II. desgl. gutgehaltene, mittelwüchsige Bäume:	
	1) vom dritten bis etwa zum Anfange des sechsten Jahres nach der Pflanzung	20 "
	2) bis etwa zum zwölften Jahre nach der Pflanzung	30 "
"	III. desgl. gutgehaltene vollwüchsige Bäume	40 "
"	IV. schlecht gezogene, schlecht gehaltene, nicht gesunde und abgängige Bäume	nichts.

B. Steinobst.

"	I. junge gut gezogene Bäume bis zum Anfange des dritten Jahres nach der Pflanzung	$7\frac{1}{2}$ Gr.
"	II. gutgehaltene mittelwüchsige Bäume:	
	1) vom dritten bis etwa zum Anfange des sechsten Jahres nach der Pflanzung	15 "
	2) bis etwa zum zwölften Jahre	$22\frac{1}{2}$ "

Classe III. gutgehaltene vollwüchsige Bäume . . . . . 30 Gr.
„ IV. schlecht gezogene, schlecht gehaltene, nicht gesunde und abgängige Bäume . . . . . nichts.

C. Weinstöcke; Pfirsiche.

„ I. gutgehaltene nutzbare Bäume . . . . . 30 Gr.
„ II. junge noch nicht nutzbare, schlecht gezogene, schlecht gehaltene und abgängige Bäume . . . . . nichts.

Mit Hülfe dieses Schemas ist es leicht, den conventionellen Werth des Obstbaumbestandes bei der Uebergabe und Rückgabe zu ermitteln und eine Werthsabgleichung durch baare Geldzahlung vorzunehmen.

Da aber der Pächter verpflichtet ist, nicht nur den Obstbaumbestand seinem Werthe nach, sondern auch dieselbe Anzahl von Bäumen zurückzugeben, welche ihm übergeben ist, so frägt sich, ob diese Methode der Werthberechnung genügt, um den Pächter zu veranlassen, dieser Verpflichtung im eigenen Interesse nachzukommen.

Es ist nur dann denkbar, daß der Pächter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wenn er durch die Verminderung des Obstbaumbestandes einen Vortheil hat.

Einen Vortheil kann er nur dann haben, wenn ihm der Verkauf gefällter Bäume eine größere Summe einbringt, als die Rücklieferung dieser Bäume auf dem Stamme, oder wenn er in der Vergütung für neu angepflanzte Bäume seine Kosten nicht erstattet erhält.

Wird der conventionelle Werth der Bäume nicht höher festgesetzt, wie von uns geschehen, so kann es in der That vorkommen, daß der Pächter sich gut dabei steht, wenn er weniger Obstbäume abliefert, als er erhalten; denn es ist sehr wohl möglich, daß z. B. das Holz eines vollwüchsigen Birnbaums mehr werth ist, als 40 Gr., und daß die Pflanzungs- und zweijährigen Unterhaltungskosten eines Kirschbaumes mit Pfahl mehr betragen als $7\frac{1}{2}$ Gr.

Der Schaden, welcher dem Verpächter dadurch zugefügt werden kann, daß der Pächter vollwüchsige Obstbäume ihres Holzwerthes wegen fällt und verkäuft, ist deshalb erheblich, weil der Ertragswerth dieser Bäume weit höher ist, als der conventionelle Werth.

Nun muß der Pächter zwar dem Verpächter jeden Schaden ersetzen, welcher durch seine Schuld entsteht, und dies wird ihn hindern, contractswidrig zu verfahren; dennoch aber ist es vom Standpunkte des Verpächters aus schon deshalb unzweifelhaft rathsam, derartigen Eventualitäten vorzubeugen, weil die Ermittelung des wirklichen Schadens außerordentlich schwierig sein würde. Es kann dies auf zwei Wegen geschehen; einmal durch Erhöhung der conventionellen Preise für die Obstbäume; wir lassen es

dahin gestellt sein, ob dieser Weg empfehlenswerth ist; wir glauben ihn nur deshalb nicht einschlagen zu sollen, weil hinreichende Erfahrungen darüber fehlen, ob es rathsam ist; principiell würde sich nichts dagegen einwenden lassen. Der zweite ganz unbedenkliche Weg ist, die Summe contractlich festzustellen, welche als Schadenersatz für jeden fehlenden Baum vom Pächter erlegt werden soll.

Ein ähnliches Verfahren findet sich in den meisten Contracten, nur mit dem Unterschiede, daß die Entschädigungssumme, welche der Pächter zu zahlen hat, als Strafe aufgefaßt und zum Theil zu niedrig festgesetzt wird.[1] Als Strafe kann aber diese Summe in der That nicht angesehen werden, weil dem Verpächter durch dieselbe ein wirklicher Schaden ersetzt werden soll.

Wir halten eine Entschädigungssumme von 5 Thlr. für nicht zu hoch, wenn der durchschnittliche Schaden des Verpächters gedeckt werden soll, und für hoch genug, um dem Pächter zu verhindern, den Obstbaumbestand zu vermindern.

Die contractlichen Bestimmungen in Bezug auf die Rückgabe des Obstbaumbestandes sind hiernach die folgenden:

Die Uebergabecommission hat die vorhandenen Obstbäume von einem Gärtner zählen und nach dem in der Gutsbeschreibung enthaltenen Schema classificiren zu lassen.

Der berechnete Werthbetrag des Obstbaumbestandes ist zu vergleichen mit demjenigen Werthsbetrage, welchen der Pächter erhalten hat, und das sich ergebende Plus oder Minus durch Baarzahlung auszugleichen.

Für jeden fehlenden Obstbaum zahlt der Pächter, wenn er nicht nachweisen kann, daß die Verminderung mit Genehmigung des Verpächters erfolgt ist, demselben eine Entschädigung von 5 Thlr.

Obstbäume, welche ohne Genehmigung des Verpächters auf Grundstücken angepflanzt sind, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, werden nicht mit zur Berechnung gezogen; der Pächter muß sie unentgeltlich zurücklassen.[2]

6. Abtrennbare Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile.

Die Gründe, welche es zweckmäßig erscheinen lassen, gewisse Pertinenzien der unbeweglichen Gutsbestandtheile dem Pächter als eisernes Inventar ohne Werthsabgleichung zu übergeben, sind früher erörtert.

---

1) Hannover § 22. No. 12 (10 Gr.); Preußen § 10 (7 ½ Gr. bis 1 Thlr.); Rudolstadt § 16 (5 Thlr.) u. a.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 5.

Bei der Rückgabe hat die Uebergabecommission diese in der Gutsbeschreibung mit ihrem Werthe bei der Uebergabe verzeichneten Gegenstände von Sachverständigen schätzen zu lassen; der Pächter hat den sich ergebenden Minderwerth jedes einzelnen Gegenstandes dem Verpächter in Geld zu erstatten; eine Vergütung für den Mehrwerth einzelner Gegenstände hat dagegen der Pächter nicht zu beanspruchen. [1]

7. Das Wirthschaftsinventar.

Die vorliegenden Verträge, welche voraussetzen, daß das dem Pächter gehörige lebende und todte Inventar übergeben und übernommen wird, bestimmen in der Regel, daß die Werthsermittelung durch Schätzung zu geschehen hat.

Nur wenige Verträge setzen eine Taxation nicht unter allen Umständen voraus, [2] und zwei Verträge ordnen eine Taxation nur für den Fall an, daß ein Vergleich nicht statt findet. [3]

Man muß zugeben, daß die Taxation eine sehr bequeme Methode der Werthsermittelung ist; wenn man aber behaupten wollte, daß sie stets zu richtigen Ergebnissen führt, so würde diese Behauptung von jedem Landwirthe, welcher dies Verfahren kennt, durch eine ganze Reihe von Erlebnissen, welche das Gegentheil beweisen, leicht widerlegt werden können. Es wird niemand läugnen, daß, wenn dasselbe Inventar von zwei verschiedenen, übrigens in gleicher Weise zusammengesetzten Commissionen taxirt wird, die Ergebnisse niemals dieselben sind, vielmehr unter Umständen ganz erheblich von einander abweichen.

Es leuchtet deshalb ein, daß es nicht rathsam sein kann, contractlich zu bestimmen, daß die Preisermittelung regelmäßig durch Taxation stattfinden soll; daß es vielmehr wünschenswerth ist, ihre Anwendung so viel als möglich zu beschränken, sie nur als das letzte Mittel zu betrachten, das zur Entscheidung führt, wenn eine Einigung über den Kaufpreis zwischen den Contrahenten nicht zu Stande kommt.

Von diesem Gesichtspunkte aus ist nun aber die kahle Bestimmung, daß die Taxation zur Anwendung kommen soll, wenn eine Einigung nicht erzielt wird, nicht genügend, um zu bewirken, daß die Taxation wo möglich vermieden wird; es ist vielmehr nothwendig, daß Bestimmungen getroffen werden, durch welche die Einigung befördert und die Wahrscheinlichkeit, daß die Contrahenten zu der bequemen, aber unsicheren Methode der Taxation greifen, vermindert wird.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 6.
2) Gotha, Lauenburg, Preußen.
3) Gotha § 67; Lauenburg § 13.

Wir haben also solche Bestimmungen aufzusuchen.

Wenn ein Pächter seinem Nachfolger sein Wirthschaftsinventar zum Kauf anbieten soll, so muß er natürlich den Werth desselben kennen, um eine Forderung stellen zu können.

Hier stoßen wir auf die erste Schwierigkeit; denn bekanntlich ist durchschnittlich die landwirthschaftliche Buchführung in einem so traurigen Zustande, daß nur wenige Wirthschaftsdirigenten einen klaren Begriff haben von dem Werthe des Inventars; eine jährliche Werthsabgleichung der Bestände, eine Inventur, wie sie jeder kleine Kaufmann für nöthig hält, — der Landwirth führt sie, mit wenigen Ausnahmen, nicht aus; in der Regel hat ein Pächter vor der Uebergabe nur eine ganz unbestimmte Vorstellung von der Höhe der Summe, welche er zu erwarten haben wird; er verschafft sie sich durch einige summarische Zusammenstellungen.

Die Abneigung des Landwirthes, zu rechnen, welche man in unserer Zeit geradezu als eine Calamität bezeichnen kann, darf nun aber selbstverständlich nicht als eine berechtigte Eigenthümlichkeit gelten, auf welche der Pachtcontract Rücksicht zu nehmen hätte; es muß vielmehr von der Voraussetzung ausgegangen werden, daß in jeder Wirthschaft eine geordnete Buchführung existirt, also dem Pächter der Werth seines Inventars nicht nur annähernd in runder Summe, sondern bis ins Einzelne hinein bekannt ist.

Wäre dies aber auch nicht der Fall, so hindert nichts, den Pächter contractlich zu nöthigen, sich diese Kenntniß vor der Uebergabe zu verschaffen, d. h. also: sein Inventar selbst etwa unter Zuziehung anderer Sachverständiger zu taxiren.

Ist dies geschehen, so ist damit die Grundlage zur Verhandlung mit dem Pachtnachfolger gewonnen; damit für diese Verhandlung hinreichende Zeit bleibt, muß die Taxation einige Zeit vor der Uebergabe geschehen.

Der Pachtcontract würde also, um die Einigung zwischen den Contrahenten zu fördern, zunächst die folgenden Bestimmungen zu enthalten haben:

Eine Taxation des dem Abgebenden eigenthümlich gehörenden Wirthschaftsinventars soll nur in dem Falle stattfinden, wenn zwischen ihm und dem Antretenden eine Einigung über den Kaufpreis nicht erfolgen würde.

Um diese Einigung zu erzielen ist der Abgebende verpflichtet, spätestens 14 Tage vor dem Uebergabetermine dem Antretenden zu überliefern

1) ein Verzeichniß des vorhandenen Viehes,

2) ein Verzeichniß der Gegenstände des todten Inventars,

mit genauer Angabe der Preise, zu welchen die einzelnen Stücke an den Antretenden verkauft werden sollen.

Ist in dieser Weise verfahren, so kommt es nun darauf an, dem Antretenden Gelegenheit zu verschaffen, das Inventar genau zu sehen und nach seiner Ansicht zu schätzen; der Abgebende muß also weiter verpflichtet

werden, dem Nachfolger das Inventar an einem bestimmten Tage vor der Uebergabe übersichtlich geordnet vorzuzeigen.

Das Recht, den Tag zu bestimmen, kann dem Verpächter auch dann ohne Bedenken eingeräumt werden, wenn dieser das Gut selbst zurücknehmen sollte. —

Durch diese Bestimmungen wird nun zwar die Gelegenheit zur Einigung gegeben; da aber der Abgebende naturgemäß sein Inventar möglichst hoch schätzen und der Antretende möglichst wenig bieten wird, so ist es fraglich, ob man zu der Hoffnung berechtigt ist, daß eine Einigung auch erfolgen werde.

Ein natürliches Zwangsmittel, welches die Parteien zur Einigung drängt, liegt zwar in der gegründeten Furcht vor den unsicheren Ergebnissen und nicht unerheblichen Kosten einer Taxation, und wir sind geneigt, anzunehmen, daß die gebotene Gelegenheit in der Regel auch zur Einigung führen wird.

Es läßt sich aber nicht läugnen, daß es wünschenswerth wäre, Bestimmungen zu treffen, durch welche die Einigung gefördert würde.

Dies kann geschehen durch die Bestimmung, daß es gestattet ist, Inventartheile, über welche eine Einigung nicht erfolgt, behufs der Taxation auszusondern; es ist sehr wohl denkbar, daß z. B. in Bezug auf den Preis des Rindviehes eine Einigung erfolgt, über den Preis der Schafe aber nicht; die Aussonderung von Inventartheilen darf jedoch nicht so weit gehen, daß der Antretende z. B. befugt wäre, einzelne Stücke zur Taxe zu bringen; denn dies Verfahren würde zur Folge haben, daß der Abgebende in seinem Streben, die Gegenstände möglichst hoch im Preise zu stellen, nur noch befördert würde, weil er sich sagen muß, daß er an allen Gegenständen, die er zu niedrig schätzt, Schaden leidet, wenn diejenigen Gegenstände ausgesondert und für sich taxirt werden, die er zu hoch geschätzt hat.

Man wird deshalb zu bestimmen haben, daß, wenn eine Einigung nicht in allen Punkten erzielt wird, der Antretende aussondern und zur Taxe bringen kann:

a) beim Vieh: eine ganze Viehgattung, nicht ein einzelnes Stück;

b) bei dem todten Inventar: entweder das gesammte Inventar oder alle Gegenstände, welche mehr als eine bestimmte Summe (etwa 5 oder 10 Thlr.) werth sind.

Es würde, um die Parteien zur Einigung zu nöthigen, nicht schwer sein, mancherlei Zwangsmaßregeln zu erdenken; aber selbstverständlich ist die Aufgabe des Pachtcontracts nicht die, die Parteien zur Einigung zu zwingen, sondern die, Bestimmungen zu treffen, durch welche die Einigung

ermöglicht und erleichtert wird; diese Aufgabe wird durch das besprochene Verfahren unzweifelhaft gelöst.

Für den Fall der Taxe des Viehstandes ist eine Schwierigkeit zu beseitigen, welche bei der Rückgabe *am 1. Juli* hinsichtlich der Werthschätzung der *Schafe* entsteht.

In der Regel sind die Schafe um diese Zeit bereits geschoren; dadurch geht für die Taxatoren die Möglichkeit verloren, die Eigenschaften der Schafe in Bezug auf ihre Wollproduction beurtheilen zu können.

Es versteht sich von selbst, daß dieser Umstand für den Ausfall der Taxe nicht gleichgültig ist.

Es ist deshalb rathsam zu bestimmen, daß, wenn eine Einigung über den Kaufpreis der Schafe nicht erzielt, auch eine Taxation vor der Schur nicht vorgenommen ist, der Pächter berechtigt sein soll, eine Anzahl Schafe verschiedener Altersklassen *mit der Wolle* zu übergeben, um eine Beurtheilung der Wolle auf dem Thiere zu ermöglichen.

Es ist zwar keine Frage, daß der Pächter nur die besten Wollträger vorzeigen wird; indeß ist der Einfluß, den er hierdurch auf den Ausfall der Taxe zu seinen Gunsten ausüben könnte, außerordentlich gering gegenüber dem Nachtheil, der ihm dadurch entstehen kann, daß er den bei weitem größten Theil der Heerde *geschoren* zur Taxe bringen muß; denn bekanntlich machen Wollschafe kurz nach der Schur einen so wenig günstigen Eindruck, daß selbst ein gewiegter Taxator leicht zu einem abfälligen Urtheil kommt, weil alle Fehler in der Form der Thiere viel schärfer hervortreten, gleichsam bloß gelegt werden. [1]

8. Vorräthe.

Die Vorräthe, welche der Abgebende verpflichtet ist, *mindestens* zu übergeben, sind in der Gutsbeschreibung verzeichnet.

In Bezug auf die *Körnerfrüchte* ist der Pächter zu verpflichten, dieselben *rein* und von derjenigen Qualität zu liefern, daß sie als *gute, marktgängige* Waare bezeichnet werden können; Früchte geringer Qualität ist die Uebergabecommission auf den Antrag des Pachtnachfolgers befugt zurückzuweisen und statt derselben von dem Pächter die Herbeischaffung guter Früchte zu verlangen.

Einen größeren Vorrath von Körnerfrüchten, als in der Gutsbeschreibung verzeichnet, ist der Annehmende nicht verpflichtet zu übernehmen. Der Preis für die Körnerfrüchte ist, wenn eine Einigung nicht erfolgt, durch Taxatoren unter Berücksichtigung der Preise des Absatzortes am letzten Markttage zu bestimmen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 7.

Die Vorräthe von Stroh und Trockenfutter (Heu, Grummet, Klee, Spreu, Kaff) der alten Ernte sind unentgeltlich zu übergeben; für Klee und Heu von der neuen Ernte jedoch sind dem Pächter, weil diese Ernte dem Antretenden zufällt, die aufgewandten Erntekosten zu vergüten.

Um den Pächter zu veranlassen, die Ernte, wenn nöthig, vor der Uebergabe rechtzeitig vorzunehmen, ist es rathsam zu bestimmen, daß ihm nicht nur seine baaren Auslagen ersetzt werden sollen, sondern daß er für die Ausführung der Ernte eine besondere Vergütung erhält; diese kann am einfachsten darin bestehen, daß ihm für jedes Fuder ein nicht zu geringes Fuhrlohn zugebilligt wird.

Die vorhandenen Düngervorräthe auf dem Hofe und in den Ställen, Jauche, Compost sind ebenfalls unentgeltlich zurückzulassen; diese Düngervorräthe dürfen jedoch nicht größer sein, als wirthschaftlich gerechtfertigt, d. h. es muß derjenige Dünger schon ausgefahren sein, welcher zur Zeit der Uebergabe nach wirthschaftlichen Grundsätzen schon auf das Feld gefahren sein muß.

Für die Holzvorräthe sind dem Pächter seine Auslagen zu erstatten und ein angemessenes Fuhrlohn zu vergüten.

Die Preise für die Haushaltsvorräthe sind unter Berücksichtigung der Preise des nächsten Marktortes zu bestimmen, wenn eine Einigung nicht stattgefunden hat.[1]

9. Feldinventar.

Der Geldwerth des Feldinventars kann, wie früher gezeigt,[2] nach zwei verschiedenen Methoden ermittelt werden:

1) der Werth wird bestimmt durch Schätzung der Früchte auf dem Halme;
2) als Werth des Feldinventars wird die Summe der Productionskosten angesehen, welche bis zum Tage der Uebergabe zur Erzeugung der im Felde stehenden Früchte aufgewandt sind.

Wir haben zu untersuchen, welche dieser Methoden den Vorzug verdient.

Der Werth des Feldinventars am Tage der Uebergabe ist abhängig
a. von den Witterungsverhältnissen seit der Aussaat;
b. von der Zusammensetzung des Feldinventars; d. h. von der Art der Früchte, welche angebaut sind, und dem Flächenraume, welcher jeder einzelnen Frucht eingeräumt ist;

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 8.
2) Seite 18 dieser Schrift.

c. von der physicalischen Beschaffenheit des Bodens;
d. von der Menge der im Boden enthaltenen disponibelen Pflanzennährstoffe;
e. von der Art der Bestellung und Bearbeitung des Bodens.

Nur die Witterung vermag der Landwirth nicht zu beeinflussen; die Herstellung aller übrigen Bedingungen für die Erzeugung eines werthvollen Feldinventars, d. h. einer guten Ernte, hat er mehr oder weniger in seiner Hand.

Die günstigsten Bedingungen herzustellen wird jeder Pächter sich angelegen sein lassen, wenn er erwarten kann, daß ihm der Erfolg seines Nachdenkens und seiner Arbeit zu Gute kommt. Er kann dies hoffen, wenn ihm die Ernte zufällt; er kann es nicht erwarten im letzten Pachtjahre, weil die Ernte seinem Nachfolger zufällt.

Soll er nun dennoch auch im letzten Pachtjahre veranlaßt werden, die Bedingungen für eine gute Ernte herzustellen, so muß er dazu entweder contractlich gezwungen werden, oder er muß in der Bezahlung des Feldinventars, welches er seinem Nachfolger überliefert, ein Aequivalent finden für seine Bemühungen.

Daß der zweite Weg der rathsamere ist bedarf nach unseren früheren Ausführungen über die Nothwendigkeit, den Pächter in der Freiheit seines Handelns möglichst wenig zu beschränken, keines Beweises.

Es frägt sich zunächst, ob die bestehenden Methoden der Werthsermittelung des Feldinventars zu der Erwartung berechtigen, daß der Pächter in dem Preise des Feldinventars ein Aequivalent erhält für seine Bemühungen; wäre dies nicht der Fall, so frägt sich dann, ob die Zwangsmaßregeln, welche angewandt werden, um dem Pachtnachfolger ein gutes Feldinventar zu sichern, ohne Nachtheil für den Pächter zum Ziele führen.

Die gebräuchlichste Methode ist die: als Werth des Feldinventars die Productionskosten bis zur Uebergabe anzusehen und diese dem Pächter zu ersetzen. [1]

Die Productionskosten bestehen in den Auslagen für Bestellung (incl. Düngung) und Bearbeitung.

Nur ein kleiner Theil dieser Auslagen besteht in baaren Geldverwendungen; der größere Theil in Naturalverwendungen: Düngung, Aussaat, Leistungen des Gespanns; es frägt sich, wie der Geldwerth dieser Verwendungen zu ermitteln ist.

Der Geldwerth der Aussaat ist ohne Schwierigkeit nach den Preisen des nächsten Marktortes zu bestimmen.

---

1) Hannover § 22. No. 9; Lippe-Detmold § 8; Mecklenburg § 4. No. 3; Preußen § 35; Stralsund § 11.

Der Geldwerth der Gespannarbeit ist schwieriger zu ermitteln; wollte man den Preis eines Pferdearbeitstages nach den wirklichen Kosten der Spannviehhaltung im letzten Wirthschaftsjahre berechnen, so würde das Resultat der Rechnung sehr verschieden ausfallen je nach den Preisen, welche man für die nicht marktgängigen Futtermittel und für den erzeugten Stalldünger in Ansatz brächte.

Dies Verfahren wird man also nicht in Anwendung bringen können, sondern vorziehen müssen, den Preis eines Pferdearbeitstages nach Durchschnittsannahmen unter Berücksichtigung der in der Gegend üblichen Lohnsätze zu ermitteln.

In der Regel werden die Kosten der verschiedenen Arbeiten — pro Morgen berechnet — contractlich fixirt.

Noch schwieriger endlich ist die Ermittelung des Geldwerthes der im Lande befindlichen Düngung; wollte man denselben nach dem Erzeugungspreise des zur Düngung verwandten Stallmistes berechnen, so würde der ermittelte Preis für die gleiche Düngung in verschiedenen Jahren verschieden sein; niedrig in Jahren, wo die Einnahme aus der Viehhaltung hoch gewesen wäre, und umgekehrt, um so höher, je weniger der Wirthschafter es verstanden hat, sich aus der Viehhaltung einen Ertrag zu verschaffen. Es ist klar, daß der Geldwerth der Düngung nach dem Productionspreise des Düngers im vorliegenden Falle nicht berechnet werden kann.

Man könnte auf den Gedanken kommen, einen durchschnittlichen Erzeugungspreis zu Grunde zu legen.

Aber ein durchschnittlicher Erzeugungspreis ist — ein leerer Begriff; es ist gar nicht zu sagen, wie derselbe ermittelt werden sollte.

Einen Marktpreis für Stalldünger giebt es nicht. — Den Geldwerth der Düngung nach den Marktpreisen der in ihr enthaltenen käuflichen Pflanzennährstoffe zu ermitteln, ist — abgesehen von anderen Einwänden — schon deshalb nicht möglich, weil man die Menge dieser Nährstoffe in dem betreffenden Dünger nicht hinreichend genau feststellen kann.

Es bleibt also nichts weiter übrig als eine mehr oder weniger willkürliche Preisbestimmung. Hieraus folgt, daß es nicht möglich ist, die Ermittelung des Geldwerthes der Düngung bei der Uebergabe und Rückgabe dem Gutdünken von Taxatoren zu überlassen, sondern dieser Geldwerth contractlich bestimmt sein muß.

Die Summe, welche dem Pächter für das Feldinventar gezahlt wird, deckt also niemals genau seine Verwendungen, um so weniger, als seine eigene Arbeit gar nicht in Rücksicht gezogen wird, sondern ist eine conventionelle Vergütung für dieselben.

Sie besteht, um es kurz zu wiederholen, in dem Ersatze

1) der baaren Auslagen;
2) des Geldwerthes der Aussaat;
3) des Geldwerthes der Spannarbeit, ermittelt nach durchschnittlichen Annahmen oder contractlich bestimmten Preisen pro Morgen;
4) dem Geldwerthe der Düngung, ermittelt nach contractlich bestimmten Preisen pro Morgen.

Wenn die so ermittelte Summe ein Aequivalent sein soll für die Bemühungen des Pächters, so muß sie steigen und fallen je nach dem Grade dieser Bemühungen.

Wir haben zu untersuchen, ob dies der Fall ist.

Die baaren Auslagen z. B. für Handarbeiten erhält der Pächter ersetzt; mag die Arbeit gut oder schlecht ausgeführt sein, er erhält dasselbe. Für das Saatgut erhält er denselben Preis, mag dasselbe gut oder gering gewesen, die Saat sorgfältig oder nicht sorgfältig ausgeführt sein.

In diesen beiden Posten liegt also keine Belohnung für seine Bemühungen.

Die Spannarbeit wird bezahlt pro Morgen; für jede Pflugart, auch wohl für Eggen und Walzen ein bestimmter Preis; ob die Pflugart zu richtiger Zeit, zu angemessener Tiefe und sorgfältig ausgeführt ist, findet keine Berücksichtigung; dagegen erhält der Pächter für die Bestellungsarbeit pro Morgen um so mehr, je öfter er gepflügt hat; er hat also einen Vortheil, wenn er z. B. den Hafer nicht auf die Herbstfurche säet, sondern im Frühjahre noch einmal pflügt; dies kann aber bekanntlich unter Umständen einen Ausfall an der Ernte zur Folge haben; der Pächter erhält also nicht nur keine Vergütung für Bemühungen, welche die Ernte sichern, sondern er wird sogar belohnt für eine Handlung, welche den Werth des Feldinventars zur Zeit der Uebergabe möglicherweise vermindert hat.

Die Düngung erhält der Pächter nach festen Preisen pro Morgen bezahlt; also z. B. für erste Gare 5 Thlr.; für zweite Gare $2^1/_2$ Thlr.; ob der Düngungszustand des Bodens der für die folgenden Gewächse passendste ist, ob der Dünger zu rechter Zeit ausgefahren, sorgfältig gebreitet und untergepflügt ist, kann nicht in Rechnung gezogen werden; die Bemühungen des Pächters in dieser Beziehung bleiben unbelohnt.

Es leuchtet ein, daß die nach der besprochenen Methode ermittelte Werthsumme des Feldinventars kein Aequivalent ist für die Bemühungen des Pächters, ein werthvolles Feldinventar zu überliefern.

Kommt diese Methode zur Anwendung, so muß also der Pächter durch contractliche Bestimmungen gezwungen werden, im letzten Pachtjahre im Interesse seines Nachfolgers zu wirken.

Es geschieht dies dadurch, daß der Verpächter die Zusammensetzung des abzuliefernden Feldinventars mehr oder weniger genau vorschreibt,[1] sich oder dem Pachtnachfolger die Aufsicht über die Bestellungsarbeiten im letzten Pachtjahre vorbehält[2] (beeidigte Säeleute), oder eidliche Erhärtung der Richtigkeit des Bestellungsregisters verlangt,[3] und den Pächter besonders zum Ersatze des Schadens verpflichtet, welcher durch ordnungswidrige Bestellung dem Verpächter oder dem Pachtnachfolger entsteht.[4]

Die Wirkung dieser Maßregeln auf die Handlungsweise des Pächters ist nothwendig die, daß er darauf bedacht sein muß, das Feldinventar in gutem Zustande zu überliefern.

Wird dies erreicht, ohne daß den Pächter in Folge dieser Maßregeln ungerechtfertigte Nachtheile treffen, so kann man die Methode, dem Pächter für das Feldinventar die ihm erwachsenen Productionskosten zu vergüten — abgesehen von Einwendungen gegen die übliche Art der Ermittelung der Productionskosten — an sich nicht als verwerflich bezeichnen; denn das Ziel, dem Pachtnachfolger ein gutes Feldinventar zu sichern, würde dann wenigstens ohne Nachtheil für den Pächter erreicht, wenn ihm auch als Lohn für seine Bemühungen keine besonderen Vortheile zu Gute kommen.

Aus der Bestimmung, daß dem Verpächter im letzten Pachtjahre die Mitaufsicht über die Bestellung zusteht, können dem Pächter zwar Unbequemlichkeiten, nicht aber Nachtheile erwachsen; eben so wenig aus der Verpflichtung, für jeden Schaden, der durch seine Schuld entsteht, zu haften; denn wenn er seine Schuldigkeit thut, hat er nicht zu befürchten, Schadenersatz leisten zu müssen.

Dagegen enthält die Bestimmung, daß der Verpächter den Bestellungsplan für das letzte Pachtjahr festsetzen kann, eine Beschränkung, welche ohne erhebliche Nachtheile für den Pächter nicht aufrecht erhalten werden kann. Geschieht die Festsetzung des Bestellungsplans von vorn herein im Contracte,[5] so liegt auf der Hand, daß der Pächter schon mehrere Jahre vor der Uebergabe genöthigt ist, auf den letzten Bestellungsplan Rücksicht

---

1) In allen Verträgen; diejenigen, welche eine bestimmte Bestellung nicht vorschreiben, verlangen die Rücklieferung dem eingeführten Wirthschaftsplane gemäß.

2) Anhalt § 17; Coburg § 27; Gotha § 63; Mecklenburg § 34; Preußen § 35; Rudolstadt § 40; Stolberg § 35; Stralsund § 11; Weimar § 44.

3) Hannover § 22 Nr. 8d.

4) Baden § 2; Gotha § 65; Hannover § 22 Nr. 8b; Lauenburg § 15; Lippe-Detmold § 13; Mecklenburg § 34 Nr. 3; Rudolstadt § 9; Stolberg § 38; Stralsund § 11; Weimar § 49 Nr. 5.

5) Gotha, Stolberg.

zu nehmen; es wird dadurch ein Zwang auf ihn ausgeübt, welcher ihm die wirthschaftlichste Benutzung des Bodens schon während der Pachtzeit unmöglich macht. Wird der Bestellungsplan nicht contractlich vorher festgestellt, sondern dem Verpächter nur das Recht eingeräumt, denselben im letzten Pachtjahre festzustellen, so hat zwar der Pächter weniger Nachtheile zu befürchten; der Verpächter aber kann durch geeignete Maßnahmen des Pächters in die Lage kommen, einen zweckmäßigen Bestellungsplan gar nicht durchführen zu können; wenn z. B. der Pächter bei freier Wirthschaft im vorletzten Pachtjahre ein sehr starkes Winterfeld bestellt hat, so muß der Verpächter entweder darauf verzichten, ein angemessen großes Winterfeld zur Uebergabe zu bringen, oder er muß die Winterfrüchte zum Theil in eine unangemessene Stellung bringen. Das Recht des Verpächters ist also illusorisch, wenn nicht die Feststellung des Wirthschaftsplans und jede Veränderung desselben an die Zustimmung des Verpächters geknüpft ist.

Ebenso ist auch die Bestimmung, daß der Pächter verpflichtet ist, das Feldinventar dem eingeführten Wirthschaftsplane gemäß abzuliefern ohne practische Bedeutung und nicht anwendbar, wenn dem Verpächter nicht das Recht zusteht, den Wirthschaftsplan wenigstens für die letzten drei Pachtjahre vorzuschreiben, denn der Pächter kann dann entweder eine freie Wirthschaft führen, oder den Wirthschaftsplan, wann er will, ändern.

Die Maßregel, daß der Verpächter die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre bestimmt, kann also — wenn die Contrahenten nicht zufällig ein und derselben Ansicht sind — mit Erfolg nicht durchgeführt werden, ohne daß die Freiheit des Pächters auch während der Pachtzeit beschränkt wird.

Eine solche Beschränkung beeinträchtigt aber die Erfolge des Betriebes, und ist deshalb nachtheilig für den Pächter. Dennoch kann sie nicht vermieden werden, wenn der Pächter für das Feldinventar die von ihm aufgewandten Productionskosten nach der üblichen Methode der Berechnung ersetzt erhält; denn da die Zusammensetzung des Feldinventars keinen Einfluß hat auf die Höhe der Summe, welche sich aus dieser Berechnung ergiebt, so kann auch umgekehrt das Resultat dieser Berechnung keinen Einfluß haben auf den Willen des Pächters in Bezug auf die Zusammensetzung des Feldinventars.

Die besprochene Methode der Bezahlung des Feldinventars gewährt also bei der üblichen Art der Berechnung dem Pächter kein Aequivalent für seine Bemühungen, und die bei Anwendung dieser Methode erforderlichen Zwangsmaßregeln haben zum Theil erhebliche Nachtheile für den Pächter zur Folge.

Die zweite Methode, den Werth des Feldinventars zu berechnen, ist die Schätzung der Früchte auf dem Halme.

Diese Methode wird in Braunschweig befolgt.[1]

Das Verfahren ist hier das Folgende:

„Die Feldfrüchte (Körnerfrüchte) werden durch Taxatoren nach Himten, die Rüben nach Centnern, der Kohl nach Schocken, der Klee nach Centnern abgeschätzt." Nach contractlich festgesetzten sehr mäßigen Preisen pro Himten, Schock und Centner[2] wird dann der Geldwerth der übergebenen Früchte berechnet.

Von diesem Geldwerthe wird ein contractlich bestimmter Theil als sogenanntes Kammer-Inventarium betrachtet und dem Pächter gegen Verzinsung creditirt; der antretende Pächter hat nur denjenigen Betrag an den Abgebenden baar auszuzahlen, um welchen der ermittelte Werth des Feldinventars die creditirte Summe übersteigt. Wenn z. B. der Betrag des einem Pächter creditirten Kammer-Inventariums 15000 Thlr. beträgt, und der Werth des Feldinventars beträgt bei der Uebergabe 20000 Thlr., so hat der neue Pächter dem alten 5000 Thlr. baar auszuzahlen; 15000 Thlr. werden ihm vom Verpächter creditirt; wenn bei der nächsten Abgabe der Werth des Feldinventars nur 16000 Thlr. beträgt, so bekommt der Pächter von seinem Nachfolger nur 1000 Thlr. ausbezahlt.

Nach dieser Methode wird also der Werth des Feldinventars nach dem muthmaßlichen Ausfalle der Ernte bestimmt.

Das Verfahren kann mannigfach modificirt werden, ohne das Princip zu alteriren; es kann z. B. der Werth der Strohernte ebenfalls geschätzt werden; es können höhere Preise zu Grunde gelegt und von dem Werthe der Ernte die Perceptionskosten, oder die gesammten Productionskosten in Abzug gebracht werden u. s. w.[3]

Wir gehen auf diese Modificationen vor der Hand nicht näher ein, sondern nehmen an, daß es möglich ist, auf irgend eine Weise den Werth des Feldinventars nach der Größe der Ernte zu bemessen, um zunächst zu untersuchen, ob, wenn das Feldinventar nach dem muthmaßlichen Ausfall der Ernte bezahlt wird, der Pächter mit Sicherheit erwarten kann, daß ihm im Preise des Feldinventars ein Aequivalent geboten wird für seine Bemühungen.

Wenn die Werthschätzung des Feldinventars in der Weise möglich ist, daß die Summe, welche als Werth desselben gilt, sich richtet nach der Größe der Ernte, so ist leicht zu verstehen, daß dies Verfahren die Wirkung haben

---

1) Braunschweig § 11.
2) pro Himten Roggen z. B. 20 Gr., pro preuß. Scheffel demnach etwa 35 Gr.
3) Näheres in: Calberla, die Uebergabe des Inventars S. 61 u. f. f.

muß, daß der Pächter sich bemüht, seinem Nachfolger eine möglichst gute Ernte, d. h. ein möglichst werthvolles Feldinventar zu überliefern.

Den Pächter treibt also die Hoffnung, eine gute Ernte zu erzielen, zur Anstrengung aller seiner Kräfte; wenn sich diese Hoffnung erfüllt, so wird er für seine Anstrengungen belohnt. Die Hoffnung kann sich aber auch nicht erfüllen; denn der Ausfall der Ernte hängt nur zum Theil von ihm ab; zum Theil von Bedingungen, welche er nicht zu schaffen vermag. Alle seine Bemühungen, eine gute Ernte zu erzielen, können vergeblich sein, wenn die Witterung des letzten Jahres ungünstig ist; ohne seine Schuld, trotz seiner Anstrengungen kann die Ernte, welche er übergiebt, eine totale Mißernte sein. Ist dies aber der Fall, so erhält er für seine Bemühungen nicht allein keine Belohnung, sondern kann ganz außerordentliche Verluste erleiden.

Daß der Werth einer Ernte, wenn sie nach den Grundsätzen des braunschweiger Vertrages abgeschätzt wird, in Folge von Witterungseinflüssen in einem Jahre leicht 5 Thlr. pro Morgen mehr betragen kann, als in einem anderen, wird man zugeben müssen; es ist also denkbar, daß ein Pächter bei einem Gute von 1000 Morgen Größe, wenn er eine gute Ernte übernommen und eine schlechte abgegeben hat, bei seinem Abgange 5000 Thlr. weniger erhält, als er bezahlt hat.

Dafür hat er, kann man sagen, im ersten Jahre eine gute Ernte erhalten, durch deren Verwerthung er diesen Verlust gedeckt hat. Das ist aber schon deshalb nicht denkbar, weil derjenige Preis, welchen er für die erste Ernte bezahlt hat, nicht im Verhältniß steht zu demjenigen Preise, zu welchem er die Ernte verwerthet. Er hat die Ernte nach festen Preisen für die einzelnen Früchte bezahlt und muß sie nach den schwankenden Preisen des Marktes verkaufen; es ist z. B. möglich, ja sehr wahrscheinlich, daß im ersten Jahre bei der guten Ernte die Preise schlecht, vielleicht nicht viel höher sind, als die, welche er bezahlt hat; im letzten Jahre bei der schlechten Ernte können die Preise hoch sein; er hat also durch die Differenz der Preise einen Verlust, sein Nachfolger einen Gewinn.

Eine Deckung seines Verlustes ist aber auch deshalb nicht denkbar, weil die Summe, welche der Pächter aus dem Verkaufe der ersten Ernte bezieht, nicht in seiner Tasche bleibt, sondern im nächsten Jahre zum Betriebe der Wirthschaft, zur Bezahlung der Pacht und zur Verzinsung des Betriebscapitals wieder verausgabt wird; nur was nach Abzug dieser Ausgaben übrig bleibt, ist Gewinn.

Wenn also von der bei Uebergabe der Pacht für das Feldinventar bezahlten Summe bei Rückgabe des Gutes nur ein Theil wieder einkommt, so ist das Fehlende verloren, so weit es nicht durch den Gewinn

des ersten Pachtjahres gedeckt wird; daß dies, wenn die Differenz 5000 Thlr. beträgt, bei einem Gute von 1000 Morgen nicht möglich ist, leuchtet ein.

Wir ziehen hieraus die folgenden Schlüsse:

1) Der nach dem Ausfalle der Ernte ermittelte Werth des Feldinventars ist nicht immer ein Aequivalent für die Bemühungen des Pächters.
2) Es ist sogar möglich, daß diese Schätzungsmethode für den Pächter erhebliche unverschuldete Verluste zur Folge hat.

Wir lassen es vorläufig dahin gestellt, ob diese Gefahren der Halmtaxe so groß sind, daß ihre Anwendung nicht gerechtfertigt ist, um uns zur Prüfung der Annahme zu wenden, von welcher wir ausgingen. Wir nahmen an, daß es möglich sei, den Werth des Feldinventars nach der Größe der Ernte zu bestimmen, d. h. die Größe einer bevorstehenden Ernte richtig zu schätzen.

Es bedarf nun kaum des Beweises, daß dies nicht möglich ist; auch der geübteste Taxator ist nicht im Stande, den Ertrag einer Frucht vor der Ernte mit Sicherheit zu bestimmen. Derartige Schätzungen können ein annähernd richtiges Resultat nur dann geben, wenn sie ausgeführt werden von demjenigen, welcher den Boden, auf welchem die Frucht steht, genau kennt, die Witterungsverhältnisse des Jahres beobachtet hat, und aus Erfahrung weiß, wie der Ertrag des fraglichen Bodens sich nach den Witterungsverhältnissen modificirt; also nur von dem Wirthschafter selbst; denn wenn man beispielsweise den Ertrag eines mit Roggen bestandenen Feldes schätzen will, so muß man ein Bild im Kopfe haben von einem Roggenbestande, welcher in einem anderen Jahre einen bekannten Ertrag gegeben hat; wenn dies Bild aus einer anderen Gegend, oder von einem anderen Boden stammt, so ist das Resultat der Schätzung durchaus unzuverlässig.

Jenes Resultat wird schon dadurch unsicher, weil das Bild aus einem anderen Jahre stammt; und diese Unsicherheit klebt selbstverständlich auch den Schätzungen desjenigen Landwirths an, der den Ertrag seiner eigenen Früchte schätzt.

Da nun aber der Pächter selbst bei Uebergaben natürlich nicht mitschätzen kann, so liegt auf der Hand, daß das Resultat der Schätzung immer unzuverlässig ist.

Die Fehler der Schätzung hätten nichts zu bedeuten, wenn man erwarten könnte, daß sie sich ausglichen, oder daß sie bei der Uebergabe und Rückgabe in gleicher Weise wiederkehrten.

Dies ist allerdings möglich; aber es ist natürlich auch das Gegentheil möglich, und das letztere um so wahrscheinlicher, weil der Schätzungs-

termin und der Zeitpunkt der Ernte bei der Uebergabe und Rückgabe niemals gleich weit auseinander liegen.

Wenn die Uebergabe Mitte Juli stattfindet (Braunschweig), so kann im Uebergabejahre der Roggen schon gemäht sein, im Abgabejahre kann er noch unreif sein; abgesehen davon, daß dieser Umstand verschiedene andere Nachtheile und Unbequemlichkeiten mit sich bringt, hat er die Folge, daß die Schätzung bei der Uebergabe und Rückgabe nicht gleichmäßig ungenau, sondern das eine Mal mehr, das andere Mal weniger unzuverlässig ist.

Daß es sich dabei unter Umständen um erhebliche Summen handeln kann, ist leicht einzusehen; es kann z. B. vorkommen, daß, wenn das Resultat der Schätzung bei Halmgetreide um zwei Scheffel pro Morgen von dem Resultate der Ernte abweicht, ein Pächter, welcher 500 Morgen Halmgetreide übernimmt, 1000 Scheffel mehr bezahlt, als er erntet. Mag nun auch der Verlust durch den Ansatz mäßiger Preise verringert, vielleicht auch dadurch vermieden werden, daß die Schätzer darauf Bedacht nehmen, den Ertrag lieber zu niedrig, als zu hoch zu schätzen, so bleibt die Unsicherheit der Schätzung doch ein Uebelstand, welcher zur Folge haben kann, daß sich ie Verluste des Pächters, die ihm durch eine unverschuldete Mißernte im Abgabejahre erwachsen, noch erheblich vergrößern.

Man sieht, daß die Halmtaxe für den Pächter nicht ohne Gefahr ist; man kann aber der Meinung sein, daß diese Gefahr für den Pächter bei weitem nicht so drückend ist, als der Zwang, welcher bei der Werthschätzung des Feldinventars nach den Productionskosten auf ihn ausgeübt werden muß, um ihn zu veranlassen, ein gutes Feldinventar zu übergeben; denn da bei der Halmtaxe die Uebergabe eines werthvollen Feldinventars im eigenen Interesse des Pächters liegt, so können jene Zwangsmaßregeln entbehrt werden.

Es frägt sich, ob dies wirklich der Fall ist.

Sicher ist, daß der Pächter alles daran setzen wird, ein Feldinventar zu übergeben, welches einen möglichst hohen Geldwerth hat; aber ist es auch sicher, daß ein solches Feldinventar so zusammengesetzt sein wird, daß diese Zusammensetzung die Basis bietet für eine vortheilhafte Zusammensetzung des Feldinventars in den nächsten Jahren nach der Pachtabgabe?

Wir glauben nicht; der braunschweiger Vertrag bestimmt deshalb auch ausdrücklich: daß der Pächter im Abzugsjahre die Felder so zu bestellen hat, wie dieselben nach dem mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung des Verpächters während seiner Pachtzeit befolgten Wirthschaftsplane und in Beobachtung einer angemessenen Fruchtfolge bestellt sein müssen.[1]

---

1) Braunschweig § 11.

Es ist in der That leicht einzusehen, daß diese Bestimmung nothwendig ist, denn ohne dieselbe wird der Pächter bei der letzten Bestellung nur darauf Rücksicht nehmen, sich eine möglichst große Einnahme zu verschaffen (z. B. durch die Uebergabe eines sehr bedeutenden Winterfeldes); nicht aber darauf, ob die Zusammensetzung des Feldinventars für den Nachfolger vortheilhaft ist; ja diese Bestimmung muß bei der Halmtaxe sogar noch durch den Zusatz verschärft werden, daß die Größe des Areals, welches jeder einzelnen Frucht einzuräumen ist, bei der Rückgabe dieselbe sein muß, wie bei der Annahme, weil andernfalls die Werthsdifferenzen ganz außerordentlich groß sein könnten; und für den Fall, daß überhaupt eine größere bestellte Fläche zurückgegeben wird, als übernommen wurde, kann in Bezug auf die überschießende Fläche die Halmtaxe gar nicht in Anwendung kommen.

Muß man aber zugeben, daß diese Bestimmung nothwendig ist, so muß trotz der Halmtaxe dennoch gerade diejenige Zwangsmaßregel zur Anwendung kommen, welche, wie wir nachgewiesen haben, für den Pächter Nachtheile zur Folge hat, während nur diejenigen Maßregeln vermieden werden, deren Anwendung zwar Unbequemlichkeiten, aber keine erheblichen Nachtheile mit sich bringt. —

Wenn wir jetzt die Wirkung der besprochenen Methoden der Werthschätzung des Feldinventars und ihre nothwendigen Nebenbestimmungen mit einander vergleichen, so ist das Resultat das Folgende:

Durch beide Methoden kann das Ziel, dem Pachtnachfolger ein werthvolles Feldinventar zu sichern, erreicht werden; bei der Bezahlung des Feldinventars nach den Productionskosten erhält der Pächter kein Aequivalent für seine Bemühungen; er läuft aber auch keine Gefahr, Verluste zu erleiden.

Bei der Bezahlung des Feldinventars nach Halmtaxe erhält der Pächter zwar in der Regel, aber nicht immer ein Aequivalent für seine Bemühungen und läuft Gefahr, erhebliche Verluste zu erleiden.

Keine von beiden Methoden gewährt die Garantie, daß die Zusammensetzung des Feldinventars bei der Rückgabe eine angemessene ist; dieselbe muß daher contractlich vorgeschrieben, und damit ein die Erfolge des Betriebes beeinträchtigender Zwang schon während der Pachtzeit auf den Pächter ausgeübt werden.

Bei Anwendung der ersten Methode muß außerdem dem Verpächter das Recht eingeräumt werden, die Bestellung im letzten Pachtjahre beaufsichtigen zu lassen.

Bei Anwendung der zweiten Methode ist eine Beaufsichtigung von Seiten des Verpächters nicht erforderlich.

Beide Methoden sind also ziemlich gleich — schlecht, und man ist in der That kaum im Stande zu sagen, welche Methode die geringsten Nachtheile im Gefolge hat.

Vom Standpunkte des Pächters aus möchte wohl die erste Methode vorzuziehen sein, weil die Gefahr vor Verlusten bei der Halmtaxe für den Pächter drückender ist, als der Zwang, der ihm durch die Bestimmung auferlegt wird, im letzten Pachtjahre eine Mitwirkung des Verpächters bei der Bestellung zuzulassen; sie würde unbedingt vorzuziehen sein, wenn es möglich sein sollte, sie so zu verbessern, daß die Nachtheile, welche sie im Gefolge hat, wenn nicht beseitigt, doch vermindert würden.

Eine solche Verbesserung halten wir in der That für möglich.

Die Productionskosten, welche vergütet werden sollen, bestehen aus folgenden einzelnen Posten:

1) dem Geldwerth der Düngung.
2) „ „ „ Aussaat.
3) „ „ „ Hand- und Spann-Arbeiten behuf der Bestellung und Bearbeitung.

Wir haben gesehen, daß der wirkliche Geldwerth nur für die Aussaat und für die Handarbeit bestimmbar ist; für die übrigen, und zwar die Hauptposten, Düngung und Spannarbeit ist der wirkliche Geldwerth nicht zu ermitteln; derselbe muß also contractlich vereinbart werden, so daß die ganze Summe, welche für ein bestelltes Feld bezahlt wird, nicht die wirklichen, sondern willkürlich festgesetzte Productionskosten repräsentirt.

Es ist nun offenbar gar kein Grund vorhanden, der es verwehren könnte, diese aus einzelnen willkürlichen Posten zusammengerechnete Summe für eine bestimmte Frucht mit einem bestimmten Standorte in einer Summe contractlich zu vereinbaren.

Wenn also z. B. für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht die Productionskosten folgendermaßen ermittelt werden:[1]

1) für Düngung, 2te Tracht	2 Thlr.	15 Gr.	— Pf.
2) 1 Scheffel Aussaat	2 „	— „	— „
3) 2 × 2sp. pflügen	1 „	— „	— „
4) eggen	— „	5 „	— „
5) walzen	— „	2 „	6 „
6) säen	— „	1 „	— „
Sa.	5 Thlr.	23 Gr.	6 Pf.

so ist in dieser Summe nur der Posten Nr. 2, Aussaat, nicht willkürlich, die übrigen Posten sind willkürlich; man kann also ebenso gut festsetzen,

1) Hannover § 22 Nr. 9.

daß für 1 Morgen Roggen in zweiter Tracht, wenn er ordnungsmäßig bestellt ist, 3 Thlr. 23 Gr. 6 Pf. und die Aussaat bezahlt werden sollen; denn die Einzelansätze für Pflugarten, Eggen, Walzen, Säen haben durchaus nicht die Wirkung, daß die Bestellung ordnungsmäßiger geschieht, als wenn eine Summe für die ganze Bestellung festgesetzt wird; wir haben im Gegentheil gezeigt, daß die Bezahlung jeder einzelnen Pflugart unter Umständen sogar eine unzweckmäßige Bestellung veranlassen kann.

Aber auch der einzige nicht willkürliche Posten, der Geldwerth der Aussaat, läßt sich ohne irgend welche nachtheilige Folgen in die contractlich bestimmte Gesammtsumme für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht mit einbeziehen, wenn der Preis für dieselbe nur angemessen hoch fixirt wird; denn wenn der Pächter an der Aussaat sparen will und kann, wird diese Absicht nicht vereitelt dadurch, daß er den laufenden Preis bezahlt erhält. Man muß sogar sagen, daß es principiell viel richtiger ist, die Aussaat bei der Uebergabe und Rückgabe nach demselben festen Preis pro Scheffel zu bezahlen, weil die zur Aussaat erforderlichen Früchte gar nicht zu den verkäuflichen Producten einer Wirthschaft gehören, sondern gleichsam einen eisernen Bestand darstellen.

Wenn sich also in diesem Beispiele principiell nichts dagegen einwenden läßt, daß man die ganze Summe, welche für einen Morgen Roggen in zweiter Tracht bezahlt werden soll, contractlich festsetzt, statt die einzelnen Posten, aus denen sich die Productionskosten zusammensetzen, zu fixiren, so kann man dasselbe Princip auch für die übrigen Früchte in Anwendung bringen.

Soll dies geschehen, so muß für jede Frucht und für jeden Standort jeder Frucht ein Preis contractlich festgesetzt werden, welcher gleich ist der Summe, die man als Productionskosten der betreffenden Frucht bis zur Uebergabe ansehen will.

Es wird, um das Verständniß dieser Methode zu erleichtern, rathsam sein, daß wir zunächst als Beispiel eine Preisscala entwerfen.

Wir theilen die Früchte mit Rücksicht auf die Bodenverhältnisse eines bestimmten Gutes nach ihrem Standorte in folgende Classen:

Classe I. A.: Früchte in voller Mistdüngung, mindestens 8 Fuder à 20 Ctr. pro Morgen, und außerdem Horddüngung von 800 bis 1000 Schafen pro Morgen und pro Nacht.
B.: Früchte in voller Mistdüngung.
„ II. A.: Früchte in zweiter Tracht nach I.
B.: in voller Horddüngung, 1500 bis 2000 Schafe pro Morgen und pro Nacht, oder in halber Mistdüngung (4 bis 8 Fuder pro Morgen).
„ III. A.: Früchte in dritter Tracht nach I., oder im zweiten Jahre nach einer Düngung wie II. B.

Classe IV. A.: Früchte in vierter Tracht nach I.
B.: " " " " nach Klee als Vorfrucht.
" V. perennirende Gewächse.

Die Preise, welche für die verschiedenen Früchte zu bezahlen sind, ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Pro Morgen.	I.		II.		III.	IV.		V.
	A.	B.	A.	B.		A.	B.	
	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔	ℛ℔
Winterraps und Rübsen	12	10	—	—	—	—	—	—
Winterweizen	—	10	7	—	—	—	4	—
Winterroggen und Weizkorn	—	9	6	8	—	—	3	—
Sommerweizen	—	10	7	—	—	—	4	—
Sommerroggen	—	9	6	—	3	—	3	—
Gerste excl. im Steinfeld	—	10	7	8	4	—	4	—
Hafer " " "	—	—	6	—	3	—	3	—
Gerste und Hafer im Steinfeld	—	—	3	—	2	—	3	—
Bohnen und Bohnengemenge	12	9	4	—	—	3	bei Verwend. v. käufl. Dünger, sonst in IV. Cl. nichts.	—
Erbsen	—	9	6	—	—	3		—
Linsen	—	—	5	—	4	3		—
Wicken	—	9	3	5	—	3		—
Wickfutter	10	9	2	6	—	3		—
Kartoffeln	—	10	8	8	6	4		—
Verpachtetes Kartoffelnland	—	—	4	—	1	1	—	—
Deputatland	—	—	4	—	1	1	—	—
Runkeln	10	8	—	—	—	—	—	—
Futtermöhren	10	7	5	5	—	—	—	—
Kohl und Steckrüben	9	6	—	—	—	—	—	—
Futtermais	10	9	—	—	—	—	—	—
Kopfklee	—	—	—	—	4	3	—	—
Luzerne und Esparsette gut bestanden	—	—	—	—	—	—	—	3
Dieselben schlecht bestanden	—	—	—	—	—	—	—	—
Brache, wenn voll gedüngt und gepflügt	4	2	—	—	—	—	—	—
Junger, im Frühjahr gesäeter Klee und Gras	die Kosten der Einsaat.							

Die Summe, welche hiernach für das Feldinventar zu bezahlen ist, berechnet sich außerordentlich leicht, sobald eine Tabelle über die Zusammensetzung des Feldinventars vorliegt, welche auf Grund der entworfenen Classeneintheilung der Früchte aufgestellt ist.[1]

Die Durchführung dieser Methode bietet also an sich durchaus keine Schwierigkeiten; die Berechnung des Werthes für das Feldinventar ist vielmehr weit einfacher und leichter, als die Berechnung desselben durch Zusammenzählen der für die einzelnen Theile der Productionskosten festgesetzten Preise.

Die Methode würde sich also schon aus diesem Grunde empfehlen; daß sie aber auch deshalb eine Verbesserung der üblichen Methode ist, weil

1) Entwurf eines Pachtvertrags, Anlage A. III.

wesentliche Nachtheile derselben beseitigt werden, zeigt eine kurze Prüfung der Preisscala.

Wenn man sich die Preisscala ansieht, so bemerkt man, daß die festgesetzten Preise zum Theil höher sind, als nach der üblichen Methode (z. B. für Roggen in zweiter Tracht nicht 5 Thlr. 23 Gr. 6 Pf. wie oben berechnet, sondern 7 Thlr.), zum Theil so niedrig, daß die wirklichen Productionskosten nicht gedeckt werden (z. B. für Wickfutter in zweiter Tracht 2 Thlr.), zum Theil ganz fehlen, (z. B. für Weizen in dritter Tracht, für Runkeln in zweiter Tracht).

Die Gründe liegen auf der Hand; es erschien dem Verpächter wünschenswerth, für diejenigen Früchte einen hohen Preis anzusetzen, und dadurch zugleich die bei der üblichen Methode ganz außer Rücksicht bleibende Arbeit des Pächters zu lohnen, deren Standort ein geeigneter ist; einen niedrigen für diejenigen, deren Standort weniger geeignet ist; und gar nichts zu vergüten für diejenigen Früchte, deren Standort ungeeignet ist.

Durch den Ansatz hoher oder niedriger Preise je nach dem Standorte der Früchte hat es der Verpächter also in der Hand, auf die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre zu wirken, ohne sich um den Feldbestellungsplan zu bekümmern.

Denn wenn der Pächter für Runkeln in zweiter Tracht nichts bezahlt erhält, für Runkeln nach frischer Düngung dagegen 8 Thlr. pro Morgen, so wird er sie in frische Düngung bringen; wenn er für Gerste im Steinfeld (trockener Boden) 2 Thlr. pro Morgen, für Gerste im anderen Felde 4 Thlr. pro Morgen erhält, so wird er im Steinfelde keine Gerste bestellen u. s. w.

Wenn es gelingt, diese Preisscala nach den erörterten Grundsätzen richtig zu entwerfen, so ist damit der größte Uebelstand beseitigt, welcher beiden bisher üblichen Arten der Werthschätzung des Feldinventars anklebt, der Uebelstand, daß der Verpächter den Bestellungsplan des letzten Pachtjahres contractlich festsetzen und damit den Pächter zum Nachtheile für die Erfolge des Betriebes in der Freiheit seines Handelns beschränken muß.

Daß die Classen und Preise der vorstehenden Tabelle nicht für alle Fälle brauchbar und richtig sind, versteht sich von selbst; lokale Verhältnisse können erhebliche Modificationen nöthig machen; es handelt sich hier nur um ein Beispiel zur Erläuterung der Methode; wir bemerken jedoch, daß die vorstehende Tabelle bereits practisch in Anwendung gebracht ist.

Die Anwendung dieser Methode zur Werthschätzung des Feldinventars macht jedoch nicht alle Zwangsmaßregeln überflüssig; es liegt auf der Hand, daß der Pächter durch dieselbe nicht veranlaßt wird, die Bestellungsarbeiten mit Sorgfalt auszuführen; denn er erhält im Preise des Feld-

inventars kein Aequivalent für seine Arbeit nach dem Maße seiner Anstrengungen, sondern nur in so weit, als er dafür sorgt, den verschiedenen Früchten einen angemessenen Standort einzuräumen.

Man muß sogar zugeben, daß der Pächter, da er für jede Frucht einen bestimmten Preis erhält ohne Rücksicht darauf, was ihm die Bestellung und Bearbeitung dieser Frucht in dem betreffenden Jahre gerade gekostet hat, (z. B. für Runkeln mit Einschluß der Kosten des Hackens 2c. 8 Thlr.) in einzelnen Fällen ein größeres Interesse daran hat, an den Bestellungs- und Bearbeitungskosten zu sparen, als bei der üblichen Methode, nach welcher nur die Preise für einzelne Aufwendungen contractlich fixirt, baare Auslagen aber genau erstattet werden.

Die Anwendung dieser Preisscala erfordert deshalb eine mindestens ebenso scharfe Beaufsichtigung der Bestellungsarbeiten von Seiten des Verpächters, wie bei der üblichen Methode, vielleicht sogar die Festsetzung erheblicher Conventionalstrafen für den Fall, daß der Pächter durch nachlässige Bestellung und Bearbeitung den Werth des zu übergebenden Feldinventars beeinträchtigt.

Solche Bestimmungen haben zwar, wie bereits hervorgehoben, ungerechtfertigte Nachtheile für den Pächter nicht zur Folge; sie sollen ihn nicht nöthigen, eine schwere Verpflichtung, oder ein unbilliges Verlangen zu erfüllen, sondern ihn nur nöthigen, seine Schuldigkeit zu thun; sie sind ohne Bedeutung, wenn der Pächter ein rechtschaffener Mann ist. Aber es läßt sich doch nicht läugnen, daß es für den Pächter sowohl, wie auch für den Verpächter von unberechenbarem Vortheil sein würde, wenn es möglich wäre, durch die Art der Werthschätzung des Feldinventars auch diese Bestimmungen überflüssig zu machen. Wenn der Pächter hoffen kann, im Preise des Feldinventars ein Aequivalent für seine Leistungen nach dem Maße seiner Bemühungen zu erhalten, so wird er von selbst nicht nur seine Schuldigkeit, sondern mehr thun, und daraus erwächst dann selbstverständlich auch dem Verpächter ein Gewinn.

Auch dies Ziel ist auf dem eingeschlagenen Wege durch eine sehr einfache Veränderung der Preisscala zu erreichen.

Die Veränderung besteht darin, daß man die Preise für die einzelnen Früchte nicht fixirt, sondern einen Minimal- und einen Maximal-Preis festsetzt mit der Bestimmung, daß die Höhe des Preises, welchen der Pächter für jede Frucht innerhalb der festgesetzten Grenzen erhält, sich richtet nach der Sorgfalt, welche er aufgewandt hat.

Wir lassen zunächst die veränderte Preisscala als Beispiel folgen, um dann die Bestimmungen zu besprechen, welche erforderlich sind, um sie anwenden zu können.

Pro Morgen.	Cl. I. A. Mist + Jord.	Cl. I. B. volle Mistdüngung.	Cl. II. A. in zweiter Tracht nach I.	Cl. II. B. volle Jorddüngung oder halbe Mistdüngung.	Cl. III. in dritter Tracht nach I. oder in zweiter Tracht nach II. B.	Cl. IV. A. in vierter Tracht nach I.	Cl. IV. B. in vierter Tracht nach Klee.	Cl. V. perennirende Gewächse.
	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.	Rp.
Winterraps und Rübsen	10—14	8—12	—	—	—	—	—	—
Winterweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Winterroggen	—	7—11	4—8	6—10	—	—	1—5	—
Sommerweizen	—	8—12	5—9	—	—	—	2—6	—
Sommerroggen	—	7—11	—	—	2—4	—	2—4	—
Gerste exclusive im Steinfeld .	—	8—12	5—9	6—10	3—6	—	3—8	—
Hafer " " . .	—	—	4—8	—	1—5	—	1—5	—
Gerste und Hafer im Steinfeld .	—	—	2—4	—	1—3	—	2—4	—
Bohnen und Bohnengemenge . .	10—14	7—11	2—6	—	—	2—5	bei Verwend. v. käufl. Dünger, sonst in 4. Tracht nichts.	
Erbsen	—	7—11	4—8	—	—	2—5		
Linsen	—	—	3—5	—	2—4	2—5		
Wicken	—	7—11	2—4	4—6	—	2—5		
Wickfutter	8—12	7—11	1—3	4—8	—	2—5		
Kartoffeln	—	8—12	6—10	6—10	4—8	2—6		
Verpachtetes Kartoffelland . . .	—	—	4	—	1	1	—	—
Runkeln	8—12	6—10	—	—	—	—	—	—
Futtermöhren	8—12	5—9	4—6	4—6	—	—	—	—
Kohl und Steckrüben	7—11	4—8	—	—	—	—	—	—
Futtermais	8—12	7—11	—	—	—	—	—	—
Kopfklee	—	—	—	—	2—6	2—6	—	—
Luzerne und Esparsette	—	—	—	—	—	—	—	0—5
Brache, a) wenn gedüngt u. gepflügt	2—6	1—3	—	—	—	—	—	—
b) wenn der Dünger nur gebreitet, nicht beigeflügt	—	0—1	—	—	—	—	—	—
c) wenn der Dünger in Haufen liegt	—	0	—	—	—	—	—	—
Junger, im Frühjahr gesäeter Klee und Gras	die Kosten der Einsaat.							

Wenn diese Preisscala zur Anwendung kommen soll, so ist dabei eine Schätzung erforderlich.

Es muß bei jeder Frucht geschätzt werden, ob sich der Pächter durch seine Bemühungen einen höheren Preis verdient hat als der Durchschnittspreis, oder ob er durch Vernachlässigung seinem Nachfolger Schaden zugefügt hat und sich deshalb einen geringeren Preis gefallen lassen muß.

Man kann, wenn man diese Forderung flüchtig überblickt, meinen, daß eine solche Schätzung schwierig sein möchte und, da die Differenz zwischen dem Minimal- und dem Maximalpreis pro Morgen bei den meisten Früchten 4 Thlr. beträgt, in Folge irrthümlicher Ansichten zu großen Verlusten für den Pächter führen könnte.

Wenn man sich jedoch das Verfahren klar macht, welches eingeschlagen werden muß, um ein richtiges Resultat zu erzielen, so zeigt sich, daß die möglichen Schätzungsfehler außerordentlich unbedeutend und nicht entfernt in Vergleich zu stellen sind mit den Schätzungsfehlern bei der Halmtaxe.

Der Contract hat über das Verfahren die folgenden Bestimmungen zu enthalten:[1]

„Der Pächter erhält das Feldinventar, wenn dasselbe in normalem Zustande übergeben wird, nach den Durchschnittspreisen der vorstehenden Scala vergütet.

Wenn derselbe die Bestellung (Aussaat, Düngung) und Bearbeitung aller oder einzelner Früchte mit besonderer Sorgfalt ausgeführt hat (beispielsweise: anerkannt werthvolles Saatgut bezogen, die Hackfruchtfelder in einem vorzüglichen Zustand übergeben, Bohnen gehackt, Luzerne im Frühjahre gedüngt hat u. s. w.), so kann er für diese Früchte einen höheren Preis, als den Durchschnittspreis beanspruchen.

Er hat in diesem Falle seine Anträge bei der Uebergabecommission zu stellen und die Berechtigung seiner Mehrforderung zu erweisen. Die Uebergabecommission bestimmt die Felder, deren Zustand von den Taxatoren begutachtet werden soll.

Die Taxatoren haben die Fragen zu entscheiden:

1) ob den besonderen Bemühungen des Pächters ein günstiger Einfluß auf den Stand der Früchte zugeschrieben werden muß?
2) wird diese Frage bejaht: wie viel dem Pächter nach dem Grade seiner Bemühungen pro Morgen mehr als der Durchschnittspreis zugebilligt werden soll; der Mehrbetrag soll mindestens den Geldwerth der aufgewandten Mehrarbeit decken; die ganze dem Pächter pro Morgen zu zahlende Summe darf jedoch den in der Preisscala festgesetzten Maximalpreis nicht übersteigen.

Glaubt der Verpächter, daß Theile des Feldinventars durch Nachlässigkeit oder ein unzweckmäßiges Verfahren des Pächters in Bezug auf Bestellung (Aussaat, Düngung) und Bearbeitung (z. B. schlechtes Saatgut, ungleichmäßige Saat, nicht rechtzeitige Bestellung, Verunkrautung der Felder, Versäumnisse in Bezug auf die Bearbeitung der Hackfrüchte u. s. w.) in einem geringeren, als dem normalen Zustande zur Uebergabe kommen, so hat er seine Ausstellungen der Uebergabecommission vorzutragen. Dieselbe bestimmt die Felder, welche von den Taxatoren begutachtet werden sollen.

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 9.

Die Taxatoren haben die Frage zu entscheiden:
ob der Nachlässigkeit oder dem Verfahren des Pächters ein ungünstiger Einfluß auf den Stand der Früchte zugeschrieben werden muß?

Wird diese Frage bejaht, so erhält der Pächter pro Morgen des fraglichen Feldes nur den in der Preisscala festgesetzten Minimalpreis vergütet.

Die Taxatoren haben bei der Bildung ihres Urtheils den Einfluß anormaler Witterungsverhältnisse und sonstiger Naturereignisse (Ungeziefer) auf den Stand der Früchte, so weit derselbe nicht abgewandt werden konnte, außer Rücksicht zu lassen; in zweifelhaften Fällen ist dem Pächter der Durchschnittspreis zu vergüten.

Sind Früchte durch Witterungsverhältnisse oder schädliche Thiere zu einer Zeit oder in einer Weise beschädigt, daß dem Pächter eine Verminderung des Schadens (durch Nachsäen, Ausrotten des Ungeziefers u. s. w.) vor der Uebergabe noch möglich gewesen wäre, vom Pächter aber in dieser Beziehung nichts geschehen ist, so wird die Beschädigung als Folge seiner Nachlässigkeit angesehen.

Die Kosten für käufliche Düngemittel, welche im letzten Pachtjahre verwandt sind, werden dem Pächter ersetzt, so weit deren Verwendung gerechtfertigt war; entstehen in dieser Beziehung Zweifel, so entscheidet darüber — wenn nöthig unter Zuziehung der Taxatoren zur Begutachtung — die Uebergabecommission." —

Wir haben zur Erläuterung dieser contractlichen Bestimmungen nichts hinzuzufügen.

Wir meinen, daß dies Verfahren, welches gleichsam in der Mitte steht zwischen den beiden bisher üblichen Methoden, so einfach ist wie nur möglich, und daß durch dasselbe die Nachtheile der bisherigen Methoden beseitigt werden.

Diese Nachtheile waren:

1) der Pächter erhält im Preise des Feldinventars entweder niemals, oder nicht immer (Halmtaxe) ein Aequivalent für seine Bemühungen;
2) die Zusammensetzung des Feldinventars im letzten Pachtjahre muß contractlich bestimmt werden;
3) bei der Halmtaxe läuft der Pächter Gefahr erhebliche Verluste zu erleiden;
4) bei der üblichen Art der Preisbestimmung nach den Productionskosten muß die Feldbestellung im letzten Pachtjahre vom Verpächter beaufsichtigt werden.

Bei Anwendung der neuen Methode wird der Pächter für seine Bemühungen belohnt, seine Freiheit wird nicht beschränkt, er hat unverschuldete

Verluste nicht zu befürchten, eine Aufsicht des Verpächters im letzten Pachtjahre ist überflüssig. —

In Bezug auf den Raps, den Klee und die Wiesen sind einige besondere Bestimmungen erforderlich.

Der Raps (oder Rübsen) kann möglicherweise im Uebergabejahre so früh gereift sein, daß er schon vor dem 1. Juli abgebracht, vielleicht sogar geerntet werden mußte. In diesem Falle sind dem Pächter seine baaren Auslagen für die Ernte, und für Pferdearbeit ein angemessener Preis pro Pferdearbeitstag zu vergüten.

Ebenso wird in der Regel vom Klee ein Theil des ersten Schnitts bereits geerntet, oder grün abgefüttert oder abgeweidet sein; im ersten Falle muß der Pächter außer dem Preise, welcher pro Morgen für den Klee zu zahlen ist, die Erntekosten vergütet erhalten; im zweiten Falle kann selbstverständlich für den Klee nichts bezahlt werden.

Im Interesse des Pachtnachfolgers kann es endlich rathsam sein, zu bestimmen:

1) wie viel Morgen Klee der Pächter mindestens übergeben soll;
2) wie viel davon höchstens grün abgefüttert oder abgeweidet sein darf;
3) wie viel Morgen junger Klee mindestens angesäet sein sollen.

Dies sind die einzigen besonderen Vorschriften, welche in Bezug auf die Bestellung im Interesse des Nachfolgers wünschenswerth, aber auch zulässig sind, weil sie eine nachtheilige Beschränkung des Pächters nicht zur Folge haben; nothwendig sind sie jedoch kaum, weil es der Abgebende im eigenen Interesse vermeiden wird, zu Ausstellungen Anlaß zu geben. Es versteht sich von selbst, daß der Pächter nicht dafür aufkommen kann, wenn der Klee im letzten Pachtjahre durch Naturereignisse ohne seine Schuld zerstört ist. —

Für das auf den Wiesen stehende Gras ließen sich die Productionskosten, welche dem Pächter zu vergüten sind, zwar auch in ähnlicher Weise contractlich feststellen, wie für die Ackerfrüchte; es fallen jedoch hier wesentliche Gründe hinweg, welche eine solche Feststellung für die Ackerfrüchte räthlich machen und rechtfertigen.

Die Productionskosten des Graslandes — die Auslagen für Reinigen, Wässern, Düngen — bestehen größtentheils aus baaren Verwendungen, oder ihr Geldwerth (käufl. Düngemittel, Pferdearbeit) läßt sich leicht berechnen; auch ist, wenn nicht Wässerungsanlagen vorhanden sind, deren Behandlung eine besondere Aufmerksamkeit erfordert, eine erhebliche Gefahr nicht vorhanden, daß der Pächter die Wiesen durch Vernachlässigung im letzten Pachtjahre in einen schlechten Zustand versetzen könnte.

Es wird deshalb in der Regel ohne Bedenken sein, festzusetzen, daß der Pächter die nachweislich aufgewandten Kosten für Reinigen, Wässern,

Düngen — für Pferdearbeit einen contractlich bestimmten Preis pro Pferdearbeitstag — erstattet erhält, und als Sicherungsmaßregel nur die Bestimmung zu treffen, daß die Wiesen im Frühjahre des letzten Pachtjahres entweder gar nicht, oder nur bis zu einem bestimmten Tage gehütet werden dürfen.

Sind jedoch Wässerungsanlagen vorhanden, deren Behandlung eine besondere Aufmerksamkeit erfordert, deren Zweck durch Unachtsamkeit vereitelt werden kann (z. B. eine Anlage nach Petersens System), so empfiehlt es sich dann, auch für die Productionskosten pro Morgen Wiese, welche dem Pächter vergütet werden sollen, einen Minimal- und einen Maximalpreis contractlich zu vereinbaren (z. B. für nicht gedüngte Wiesen $^1/_2$—$2^1/_2$ Thlr.; für gedüngte außerdem die Kosten der Düngung), und den Preis, welcher dem Pächter pro Morgen zukommt, nach demselben Verfahren wie bei den Feldfrüchten zu ermitteln.

10. Die Gartenbestellung.

Als Geldwerth der Gartenbestellung ist die Summe der bis zur Uebergabe aufgewandten Productionskosten zu betrachten; eine Werthschätzung der Gartenfrüchte nach dem muthmaßlichen Ertrage ist mit so großen Schwierigkeiten verknüpft, daß man sie als unausführbar bezeichnen kann.

In denjenigen der vorliegenden Contracte, in denen die Gartenbestellung nicht unentgeltlich zurückgegeben werden muß, wird dem Pächter für dieselbe entweder nur das erweislich gezahlte Tagelohn erstattet,[1] oder auch die Kosten der Düngung[2] nach festen Preisen pro Morgen.

Wir lassen es dahin gestellt sein, ob es rathsam und zweckmäßig ist, auch für die Werthschätzung der Gartenbestellung dieselbe Methode in Anwendung zu bringen, welche wir in Bezug auf das Feldinventar empfohlen haben, also einen Minimal- und einen Maximalpreis pro Morgen contractlich festzusetzen; erhebliche Einwendungen möchten sich gegen dies Verfahren kaum machen lassen; im Interesse des Pachtnachfolgers scheint jedoch dies Verfahren kaum erforderlich, da die Gartenbestellung in der Regel nicht nach speciellen Anordnungen des Pächters, sondern von einem Gärtner ausgeführt wird, der durchaus kein Interesse hat, nachlässig zu Werke zu gehen, sondern im Gegentheil bemüht sein wird, sich durch eine sorgfältige Bestellung die Gunst des neuen Herrn zu gewinnen.

Unter diesen Umständen wird für den Pachtnachfolger die Bestimmung ohne Gefahr sein, daß dem Pächter nur das nachweislich gezahlte Tagelohn

---

1) z. B. Preußen § 35; Stralsund § 11.

2) Hannover §. 22. No. 11 (5 Thlr. pro Morgen).

und ein bestimmter Preis pro Morgen frischer Düngung gezahlt werden soll; es empfiehlt sich jedoch, da die Düngung von Gartenland immer eine starke ist, den Preis für dieselbe angemessen hoch, also etwa auf 12—15 Thlr. pro Morgen oder auf 1 Thlr. pro Fuder, zu normiren.

In Bezug auf die Art der Gartenbestellung wird contractlich gefordert werden müssen, daß der Pächter die Gärten nach den Bedürfnissen des Haushaltes bestellt abzuliefern hat; speciellere Vorschriften lassen sich selbstverständlich nicht geben.[1]

11. Lasten und Abgaben.

Der Pächter hat den Nachweis zu liefern, daß er seinen Verpflichtungen in Bezug auf die übernommenen Lasten und Abgaben bis zum Uebergabetage nachgekommen ist; wenn, wie wir dies als nothwendig erkannt haben, contractlich eine bestimmte Summe festgesetzt ist, bis zu welcher der Pächter jährlich alle Abgaben zu tragen hat, so ist auf Grund dieser Bestimmung von der Uebergabecommission zu berechnen, welche Summe dem Pächter bei der Rückgabe zu erstatten, resp. von ihm nachzuzahlen ist.[2]

12. Dienstpersonal.

Es ist für den Pachtnachfolger von Wichtigkeit, daß er das zur Bewirthschaftung des Gutes erforderliche Dienstpersonal bei seinem Antritte vorfindet.

Der Pächter wird deshalb in der Regel verpflichtet, mit dem erforderlichen Dienstpersonal so zu contrahiren, daß es bis zur nächsten Ziehzeit im Dienste zu bleiben verbunden ist;[3] der Abgebende hat also bei der Rückgabe der Uebergabecommission den Nachweis zu liefern, daß dies geschehen; der Pachtnachfolger ist selbstverständlich verpflichtet, in die abgeschlossenen Dienstcontracte einzutreten.

Der Lohn ist vom Pächter pro rata temporis zu berichtigen;[4] um die Berechnung zu vereinfachen empfiehlt es sich zu bestimmen, daß der erste Juli, der Tag, an welchem das Pachtjahr beginnt, in Bezug auf die Vertheilung des Geldlohnes und der Korndeputate auch dann als Uebergabetag betrachtet werden soll, wenn die Uebergabe selbst später oder früher erfolgt.[5]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 10.
2) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 11.
3) Hannover § 22. No. 20; Preußen § 5.
4) Hannover § 22. No. 20; Preußen § 5.
5) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 12.

13. Gegenseitige Berechnungen.

Für die Aufstellung der Ausgleichungsberechnungen ist es rathsam, im Allgemeinen den Tag, bis zu welchem die Pacht contractlich läuft, als Endtermin für die Zahlungen und Einnahmen des Pächters festzusetzen, ohne Rücksicht also darauf, ob die Rückgabe einige Tage früher oder später erfolgt.

Die folgenden Ausnahmen sind jedoch, abgesehen von den bereits hervorgehobenen, gerechtfertigt:

a. Die Hagelversicherungsprämie wird dem Abgebenden in der Regel ganz von dem Antretenden erstattet, auf den dann alle Ansprüche an die Versicherungsgesellschaft übergehen.[1] Der Antretende hat also auch denjenigen Hagelschaden zu tragen, resp. erhält die dafür gewährte Entschädigung, welcher sich vor der Uebergabe ereignet hat.

Wenn man den für das Feldinventar dem Abgebenden gezahlten Preis als Theil des Werthes der Ernte auffaßt, so könnte man auf den Gedanken kommen, daß es richtiger wäre, wenn der abgebende Pächter denjenigen Betrag der Prämie zu tragen hätte, welcher verhältnißmäßig auf die Summe entfällt, die ihm sein Nachfolger für die versicherten Früchte zu zahlen hat; er würde dann aber auch, wenn sich vor der Uebergabe ein Hagelschaden ereignet, einen nach Verhältniß der gezahlten Prämie berechneten Theil der Entschädigungssumme zu beanspruchen haben.

Principiell möchte sich gegen dies Verfahren nichts einwenden lassen; es ist aber so complicirt und bietet practisch so wenig Vortheile, daß es sich empfiehlt, das einfache Verfahren des preußischen Contractes in Anwendung zu bringen.

b. Das Pachtgeld für Kartoffel-, Lein- und Gartenland, welches an Tagelöhner oder Dorfbewohner überlassen ist, muß ganz dem Antretenden zufallen; derselbe bezahlt dagegen dem Abgebenden die in der Preisscala für das Feldinventar festgesetzte Summe für Bearbeitung u. s. w. desjenigen Landes, das den Pächtern zur Saat vorbereitet übergeben ist.

c. Das den Dienstboten und Tagelöhnern unentgeltlich überlassene Land kann man als eine Vergütung ansehen für diejenigen Dienste, welche dem Antretenden vom 1. Juli an geleistet werden; man vermeidet dadurch ohne Nachtheil für die Betheiligten eine weitläufige Vertheilungsberechnung, wie sie beispielsweise der frühere hannoversche

---

1) Preußen § 21.

Contract festsetzt durch die Bestimmung, daß der Abgebende dem Antretenden für das dem Dienstboten unentgeltlich überlassene Land nach Verhältniß der Zeit, wo er selbst die Dienste derselben benutzte, eine Pachtgeldsquote zu entrichten hat.[1]

d. Um die zeitraubende und unsichere Berechnung der Vertheilung der Kosten des inneren Haushaltes während der Uebergabe zu vermeiden, ist ein zweckmäßiges Auskunftsmittel, die Einnahme für Milch und Butter bis zum Schluße der Uebergabe dem Abgebenden zu belassen, ihn dagegen zur Beköstigung des Wirthschaftspersonals bis zu demselben Zeitpunkte auf seine Kosten zu verpflichten.

e. Wenn der Lohn der Schäfer darin besteht, daß denselben gestattet ist, eine Anzahl Schafe zu halten, oder darin, daß sie als Lohn den Geldwerth des Bruttoertrags eines sogenannten Satzantheils erhalten, so frägt sich, in welcher Weise der Geldwerth des Lohnes berechnet und vertheilt werden soll.

Nach dem früheren hannoverschen Contract ist der Werth der die Stelle des Lohnes vertretenden Fütterung und Weide von Taxatoren zu bestimmen und danach die Ausgleichung zwischen dem Abgebenden und antretenden Pächter zu berechnen.[2]

Diese Berechnung hat nur dann einen Sinn, wenn der Pächter für diejenigen Klee- oder Grasflächen, welche bis zur Uebergabe als Weide gedient haben, vom Pachtnachfolger eine Vergütung der Productionskosten (Aussaat, Bestellung u. s. w.) zu beanspruchen hat; wird eine solche Vergütung aber nicht geleistet,[3] so versteht es sich von selbst, daß diese Berechnung überflüssig ist, denn wenn der Lohn in der freien Fütterung einer Anzahl Schafe besteht, so wird er gleichsam täglich ausgezahlt, und zwar ganz von selbst vor dem 1. Juli aus dem Vermögen des Pächters, nach dem ersten Juli aus dem des Pachtnachfolgers.

f. Die Kosten für Feldbestellung und Bearbeitung (Düngerbreiten, Hacken) während der Uebergabe hat der Abgebende bei Anwendung der empfohlenen Methode der Preisbestimmung für das Feldinventar bis zu dem Zeitpunkte zu bestreiten, wo der Preis des Feldinventars ermittelt ist; in Bezug auf diejenigen Felder, welche einer Schätzung unterzogen werden, bis zu dem Tage, an welchem die Schätzung ausgeführt wird.[4]

---

1) Hannover § 22. No. 20.
2) Hannover § 22. No. 20.
3) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, No. 9.
4) Entwurf eines Pachtvertrags § 27, 13.

IV. Bestimmungen zur Sicherung der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen.

In den vorliegenden Contracten wird der Ausdruck „Sicherungsmittel" immer nur in Bezug auf den Verpächter verstanden.[1] Bestimmungen zur Sicherung des Pächters giebt es in der Regel nicht.

Wenn man sich aber über die Parteien stellt, wird man sagen müssen, daß selbstverständlich auch die Frage ins Auge gefaßt werden muß, wie der Pächter gegen Uebergriffe und Schmälerungen von Seiten des Verpächters zu sichern ist.

Von diesem Standpunkte aus lassen sich die Sicherungsbestimmungen in folgender Weise gruppiren:

1) Allgemeine Bestimmung (zur gegenseitigen Sicherung).
2) Bestimmungen zur Sicherung des Pächters.
3) Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters.

A. Allgemeine Bestimmung; Schiedsgericht.

Das durch den Pachtcontract entstandene Verhältniß der Contrahenten ist ein außerordentlich complicirtes; es ist unmöglich, einen Contract zu entwerfen, welcher garantirt, daß Differenzen niemals entstehen; Bestimmungen des Contractes können mißverstanden werden; es können scheinbar begründete Ansprüche von der einen oder anderen Seite erhoben werden; es können während der Pachtzeit Fragen zum Vorschein kommen, welche im Pachtcontracte keine Beantwortung finden, aber doch eine Entscheidung fordern.

Es ist nicht erforderlich, darzuthun, daß es im hohen Grade bedenklich sein würde, alle entstehenden Meinungsverschiedenheiten im Wege der Klage durch die ordentlichen Gerichte zur Entscheidung zu bringen; mit dem Beginne

---

1) Z. B. Hannover § 25; Preußen Abschnitt V.

des ersten Processes zwischen den Contrahenten tritt eine innere Zersetzung ihres Verhältnisses ein; in kurzer Zeit können die inneren Beziehungen der Art verändert werden, daß das Verhältniß für beide unerträglich wird.

Es giebt zwei Mittel, um diesem inneren Verfall vorzubeugen. Das eine ist: den Pächter in ein solches Abhängigkeitsverhältniß vom Verpächter zu bringen, daß er sich bei Meinungsverschiedenheiten der Ansicht des Verpächters fügt.

Das andere ist: die Entscheidung von Differenzen durch den Rechtsweg möglichst auszuschließen und zu diesem Zwecke ein Schiedsgericht zu statuiren.

Der erste Weg ist bis heute noch der gewöhnliche; wir haben im Verlaufe unserer Betrachtungen so oft Gelegenheit nehmen müssen, auf das ungerechtfertigte Uebergewicht, welches dem Verpächter in den meisten Contracten eingeräumt wird, hinzuweisen, daß wir es nicht für erforderlich halten, die betreffenden Bestimmungen hier abermals zu citiren. Wenn man mit uns einverstanden ist, daß ein solches Abhängigkeitsverhältniß heute nicht mehr gerechtfertigt ist; daß ein schwunghafter Wirthschaftsbetrieb nur dann sich entwickeln kann, wenn die Stellung des Wirthschaftsdirigenten möglichst frei und unabhängig ist; und wenn man nach diesen Gesichtspunkten den Pachtvertrag redigirt, so ist die Einrichtung eines Schiedsgerichts eine unabweisliche Nothwendigkeit, zugleich aber auch das einfachste und zweckmäßigste Mittel, jeden Zwiespalt im Keime zu vernichten.[1]

In Bezug auf die Zusammensetzung und die Befugnisse des Schiedsgerichts empfehlen sich die folgenden contractlichen Bestimmungen:[2]

„Sollten zwischen Verpächter und Pächter oder deren Erben irgend welche Differenzen entstehen, so sollen dieselben nicht auf dem Rechtswege, sondern durch ein Schiedsgericht geschlichtet werden.

Beide Theile haben je einen sachverständigen Landwirth als Schiedsrichter zu ernennen, und diese sich einen Rechtskundigen als Obmann zu wählen; können sich die beiden Schiedsrichter über die Person des Obmannes nicht einigen, so hat der Verpächter das nächste Kreis- (Amts-) Gericht um die Ernennung des dritten Mitgliedes zu ersuchen.

Das rechtskundige Mitglied des Schiedsgerichts kann sich bei rein ökonomischen Fragen einen Landwirth substituiren.

Jeder Theil ist verpflichtet, vorkommenden Falls auf Verlangen des anderen binnen 14 Tagen nach erfolgter schriftlicher Aufforderung einen

---

1) Unter den vorliegenden Verträgen findet sich nur ein einziger, in welchem für alle Fälle ein Schiedsgericht statuirt wird: Holstein § 68 (Mecklenburg § 34. No. 3 nur für einen bestimmten Fall); Oesterreich § 11 nur bei der Uebergabe; dringend empfohlen schon von v. Hohnstedt, die Verpachtung, u. s. f. S. 163. § 91.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 28.

Schiedsrichter zu ernennen; wenn dieser Aufforderung in der gesetzten Frist nicht nachgekommen ist, so hat der andere Theil beide öconomische Schiedsrichter zu ernennen. Die Zeit des Zusammentretens der Schiedsrichter bestimmt derjenige, welcher die Entscheidung des Schiedsgerichts provocirt.

Der durch Stimmenmehrheit zu fassenden Entscheidung des Schiedsgerichts haben sich beide Theile zu unterwerfen, und verzichten auf ein gerichtliches Verfahren.

Der unterliegende Theil trägt die Kosten; bei einem Vergleiche tragen beide Theile die Kosten gemeinschaftlich.

Bei der Uebergabe und Rückgabe fungirt die Uebergabecommission als Schiedsgericht mit den derselben in diesem Vertrage besonders eingeräumten Befugnissen.

Der Rechtsweg kann nur betreten werden

a. in den Fällen, wo der Vertrag denselben offen läßt;
b. wenn der Pächter mit der Zahlung des Pachtgeldes in Rückstand bleibt;
c. wenn das Schiedsgericht selbst die Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung in der fraglichen Sache für zweckmäßig hält und deshalb eine Entscheidung nicht abgiebt."

B. Bestimmungen zur Sicherung des Pächters.

1. Gewährleistung.

Der Pächter hat das natürliche Recht zu verlangen, daß die Gutsbestandtheile, welche ihm verpachtet werden, wirklich vorhanden sind und bleiben.

Der Verpächter muß also zur Sicherung des Pächters das Vorhandensein dieser Gutsbestandtheile garantiren. [1]

In den bestehenden Verträgen geschieht dies niemals.

Der preußische Vertrag für den Regierungsbezirk Stralsund bestimmt beispielsweise: [2]

„Es wird so wenig für den Umfang und die Güte oder die sonstige „Beschaffenheit der Pachtstücke, als wegen der davon zu tragenden Lasten „und Abgaben aller Art und der darauf ruhenden Servitutverpflichtungen „Gewähr geleistet, vielmehr entsagt Pächter solcher Gewährleistung unbedingt;

---

1) Ueber die gesetzliche Gewährleistung: preuß. Landrecht Tit. XXI. § 417 u. f. f.; Code Napol. §§ 1765; 1616 u. f. f.

2) Stralsund § 2.

„sowie er auch auf eine specielle Bezeichnung der auf den Pachtstücken „ruhenden Lasten, Abgaben und Verpflichtungen ausdrücklich Verzicht „leistet."

Aehnliche Bestimmungen enthalten die meisten übrigen Verträge;[1] für das Flächenmaß wird Gewähr geleistet nur in den Verträgen

1) aus Braunschweig, unbedingt;[2]
2) aus Baden, wenn eine zuverlässige Vermessung vorliegt;[3]
3) aus Mecklenburg, während der ersten beiden Pachtjahre,[4] jedoch nicht für Vermessungsfehler, welche das Gesetz als unerheblich dem Ingenieur nachsieht;
4) aus Oesterreich, wenn die Abweichung mehr als 10 % von der ganzen verpachteten Fläche beträgt.[5]

Es ist nicht zu läugnen, daß es für den Verpächter sehr bequem ist, für das Vorhandensein der verpachteten Gutsbestandtheile keine Gewähr zu leisten; man muß sogar zugeben, daß, so lange eine Vermessung nicht stattgefunden hat, und die Berechtigungen und Verpflichtungen, welche auf dem Pachtgute ruhen, nicht geregelt und zuverlässig bekannt, sondern zum Theil vielleicht nur in der Phantasie des Verpächters zu finden sind, eine Gewähr von Seiten des Verpächters kaum möglich ist, wenn man Processe vermeiden will; aber die Versagung der Eviction läßt sich offenbar nur gleichsam als Nothwehr und auch dann kaum rechtfertigen; wenn das Areal vermessen, wenn die Berechtigungen und Verpflichtungen geregelt sind, so liegt auch nicht der geringste Grund vor, den Verpächter von seiner Verpflichtung zu entbinden, das Vorhandensein der verpachteten Gutsbestandtheile zu garantiren.[6]

Ein Pachtvertrag, der vom Standpunkte der Billigkeit redigirt ist, muß daher zur Sicherung des Pächters die folgende Bestimmung enthalten:[7]

---

1) Anhalt § 1 (wörtlich wie Stralsund); Gotha § 12; Hannover § 2; Hessen-Darmstadt Art. 2; Lauenburg § 8; Lippe-Detmold § 3 (wörtlich wie Stralsund); Nassau Art. 1; Oldenburg § 14; Preußen § 3; Rudolstadt § 6 (wörtlich wie Stralsund); Stolberg § 4; Weimar § 1.

2) Braunschweig § 10.

3) Baden § 23 (Anmerkung).

4) Mecklenburg § 3.

5) Oesterreich § 4.

6) v. Hohnstedt (Verpachtung ꝛc. S. 11) meint zwar: die Vorsicht gebiete dem Verpächter, selbst für das Einkommen mitverpachteter fester Geldgefälle keine Garantie zu leisten, weil es gar nicht selten sei, daß Censiten zahlungsunfähig würden!

7) Entwurf eines Pachtvertrags § 29.

„Der Verpächter leistet dem Pächter für die in der Gutsbeschreibung angegebene Gesammtgröße des verpachteten Areals, sowie dafür volle Gewähr, daß die verpachteten Berechtigungen im angegebenen Umfange wirklich vorhanden sind, daß die dem Pächter überwiesenen Gefälle wirklich einkommen, und daß andere Servituten, Reallasten und unveränderliche Abgaben als in der Gutsbeschreibung angegeben, auf dem verpachteten Gute nicht ruhen. Hinsichtlich der Naturalgefälle leistet der Verpächter Gewähr nur für die in der Gutsbeschreibung angegebene Quantität, nicht aber für deren Qualität.

Eine Gewähr hinsichtlich des Ertrages und Nutzungswerthes der verpachteten Gutsbestandtheile leistet der Verpächter nicht."

Diese Bestimmung gewährt dem Pächter die Sicherheit, daß die ihm verpachteten Gutsbestandtheile wirklich vorhanden sind, und einen Entschädigungsanspruch für den Fall daß für ihn nachtheilige Veränderungen eintreten, über deren Ausgleichung keine contractliche Vereinbarung getroffen ist. Es frägt sich, ob es außerdem gerechtfertigt ist, dem Pächter in gewissen Fällen nicht nur einen Entschädigungsanspruch, sondern zu größerer Sicherheit die Kündigungsbefugniß zu gewähren.

2. Kündigungsbefugniß des Pächters.

Die Fälle, in welchen dem Pächter gesetzlich eine Kündigungsbefugniß eingeräumt wird, sind die folgenden:

1) Nach gemeinem Rechte[1] ist ihm die Kündigung des Vertrages gestattet, wenn
   a. die verpachtete Sache solche Mängel hat, daß deren Gebrauch völlig gehindert, oder beträchtlich vermindert oder erschwert ist;
   b. der Verpächter mit der Einräumung des Gebrauches zögert;
   c. gegründete Furcht vor einer mit der Fortsetzung des Gebrauchs verbundenen Gefahr vorhanden ist;
   d. wenn mehr als die Hälfte des Pachtgutes zu Grunde gegangen ist.[2]
2) Nach preußischem Landrechte kann der Pächter kündigen, wenn
   a. rechtskräftig entschieden ist, daß der Verpächter die Erfüllung im Vertrage übernommener Verbindlichkeiten ohne genügenden Grund verweigert;[3]

---

1) Arndts Pandecten § 313. Anm. 3.
2) v. Hohnstedt, S. 19. § 12.
3) Preuß. Landrecht Tit. V. §§ 396 u. 397; Tit. XXI. §§ 391 u. 393.

b. wenn die verpachtete Sache zu dem bestimmten Gebrauche ganz oder doch größtentheils ohne Verschulden des Verpächters untauglich geworden ist; [1]

c. im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird. [2]

Die Räumung der Pacht erfolgt mit Ablauf des Wirthschaftsjahres; wenn aber die Kündigung im letzten Quartale des Wirthschaftsjahres geschehen ist, so muß auch noch das darauf folgende Wirthschaftsjahr ausgehalten werden. [3]

3) Der Code Nap. gestattet dem Pächter die Aufhebung des Contracts nur in dem einen Falle, wenn die verpachtete Sache durch Zufall zum Theil zerstört ist. [4]

4) Das österreichische Gesetzbuch gestattet dem Pächter die Aufhebung des Vertrages außer in dem Falle einer mangelhaften Beschaffenheit der Pachtstücke auch dann,

a. wenn ein beträchtlicher Theil des Pachtstückes durch Zufall auf längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird;

b. wenn der Verpächter die verpachteten Gegenstände — insoweit er dafür zu sorgen hat — nicht mehr im brauchbaren Zustande erhält. [5]

In den vorliegenden Contracten wird dem Pächter eine Kündigungsbefugniß in der Regel nicht zugestanden; in einigen Contracten muß er ausdrücklich auf dieselbe verzichten. [6]

Ausnahmen kommen vor

1) im früheren hannoverschen Contracte; [7] hier wird dem Pächter die Befugniß eingeräumt, das Pachtverhältniß für den nächsten Maitag aufzurufen:

a. wenn die zum Pachtgute gehörenden Gebäude ganz oder über die Hälfte oder das Wohnhaus durch Feuer zerstört ist;

b. wenn mehr als ein Drittel der Grundstücke dauernd des Culturzustandes beraubt, übersandet, vergrandet oder abgerissen werden sollte;

---

1) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 382.

2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 553 u. f. f.

3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 558.

4) Code Nap. Art. 1722.

5) Hlubeck, III. S. 130; österr. bürgerl. Gesetzbuch § 1117.

6) Gotha § 58; Lippe-Detmold § 4; Preußen § 19; Stolberg §§ 3. 31; Weimar §§ 23. 36.

7) Hannover § 26. No. 3.

c. wenn der Verpächter eine für den Pachthaushaltsbetrieb wichtige Wasserbauanlage nach stattgefundener Zerstörung herzustellen nicht geneigt sein sollte.

2) Im gotha'schen Contract; der Pächter hat das Recht zu kündigen, wenn der Verpächter so viel von dem Areale verkäuft, daß die vierprocentigen Zinsen des Kaufpreises mehr wie den vierten Theil des Pachtgeldes betragen. [1] —

Eine Kündigung des Vertrages wegen Mangelhaftigkeit der verpachteten Sache kann bei Pachtgütern kaum vorkommen; ein Verzicht des Pächters auf die Befugniß, in diesem Falle kündigen zu können, ist für ihn ohne Bedenken.

Eine Kündigung des Vertrages wegen drohender Kriegsgefahr kann für den Verpächter von erheblichem Nachtheil sein, während ein wesentlicher Vortheil für den Pächter namentlich dann nicht aufzufinden ist, wenn er den Contract nicht sofort, sondern erst eine gewisse Zeit, unter Umständen erst ein Jahr nach der Kündigung aufheben kann.

Die wirthschaftlichen Verhältnisse haben sich so umgestaltet, daß es zur Sicherung des Pächters auch nicht mehr erforderlich ist, ihm für den Fall eine Kündigungsbefugniß einzuräumen, daß der Verpächter die verpachteten Gegenstände, so weit er dafür zu sorgen hat, nicht in brauchbarem Zustande erhält; denn diese Sorge ist heute dem Pächter übertragen.

Die Einräumung einer Kündigungsbefugniß für den Fall eines größeren Brandunglücks ist äußerst bedenklich; denn es stehen die möglichen Verluste des Verpächters in Folge dieser Bestimmung durchaus nicht im Verhältniß mit den möglichen Vortheilen des Pächters; der Verpächter kann weit mehr verlieren, als der Pächter gewinnen kann; ja es ist noch gar nicht gesagt, daß es überhaupt für den Pächter vortheilhaft ist, wenn er in diesem Falle abzieht, während für den Verpächter der Abzug des Pächters unbedingt von Nachtheil sein muß.

Nur in einem der angeführten Fälle ist es gerechtfertigt, dem Pächter eine Kündigungsbefugniß einzuräumen: wenn ein beträchtlicher Theil der Grundstücke durch Zufall dauernd unbrauchbar oder dem Pächter durch den Verpächter entzogen wird.

Es versteht sich von selbst, daß es nothwendig ist, contractlich zu bestimmen, ein wie großer Theil des Areals der Nutzung entzogen sein muß, um den Pächter zur Kündigung zu berechtigen.

Ein zweiter Fall, in welchem es gerechtfertigt erscheint, dem Pächter das Recht einzuräumen, vom Vertrage zurückzutreten, ist die Beendigung

---

1) Gotha § 48.

einer Separation. Die Gründe für diese Meinung sind bereits früher erörtert. [1]

C. Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters.

1. Caution.

Zur Sicherung des Verpächters dient zunächst die in allen Verträgen verlangte Caution des Pächters durch Verpfändung von Staatspapieren, durch Bürgschaftleistung der Ehefrau des Pächters, und unter Umständen durch Bestellung einer Hypothek an seinem Vermögen.

Die Art und Weise der Bestellung der Caution und damit die Fassung der betreffenden contractlichen Bestimmungen ist abhängig von den geltenden Gesetzen. [2]

Als angemessene Höhe der baaren Caution wird in der Regel die Summe eines einjährigen Pachtgeldes betrachtet; daß dieselbe, wenn sie nicht in zinstragenden Papieren besteht, deren Coupons dem Pächter belassen werden können, vom Verpächter angemessen verzinst und für den Pächter sicher gestellt werden muß, versteht sich von selbst. —

Zur weiteren Sicherung des Verpächters enthalten die Verträge noch eine Reihe Bestimmungen, durch welche zum Theil dem Pächter gewisse besondere Verpflichtungen auferlegt, zum Theil dem Verpächter gewisse besondere Rechte eingeräumt werden.

Es finden sich diese Bestimmungen meist zerstreut an verschiedenen Stellen der Verträge; wir lassen sie zunächst in derjenigen Fassung, welche uns zweckmäßig erscheint, hier folgen. [3]

2. Besondere Verpflichtungen des Pächters:

1) Der Pächter ist zum vollen Ersatze aller Schäden verpflichtet, welche durch seine Schuld oder die Schuld von Gliedern seiner Familie, die sich mit seiner Zulassung längere oder kürzere Zeit auf dem Gute aufhalten, entstehen; er haftet auch dem Verpächter für den Schaden, welcher durch unbefugtes Hüten seiner Hirten entsteht. [4]

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 30.

2) Hannover § 25 (gem. Recht); Oesterreich § 3; Preußen § 28; § 31 D. S. a. v. Hohnstedt, Verpachtung ꝛc. § 77; 78. Entwurf eines Pachtvertrages § 31

3) Entwurf eines Pachtvertrags § 32.

4) Anhalt §§ 7, No. 1, 14; Braunschweig § 24; Coburg § 16; Gotha § 21; Preußen § 31 C; Stolberg §§ 5, 16; Weimar § 34.

2) Der Pächter hat seinen Wohnsitz auf dem Pachtgute zu nehmen, und sich der Leitung der Wirthschaft selbst zu unterziehen.[1]

3) Eine Cession der Pacht ist dem Pächter nicht gestattet; die Verafterpachtung einzelner Grundstücke an Dienstleute und Tagelöhner ist gestattet, so weit der Wirthschaftsbetrieb eine solche erfordert.[2]

4) Innerhalb einer Entfernung von 3 Meilen vom Pachtgute darf der Pächter kein Landeigenthum weder für sich, noch für seine Ehefrau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte kaufen, pachten oder bewirthschaften.[3]

5) Alle etwaigen im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche an den Verpächter hat der Pächter, so weit nicht in dem Vertrage Ausnahmen zugelassen sind (Baurechnung), vor dem nächstfolgenden 1. August bei Vermeidung des Verlustes der betreffenden Ansprüche dem Verpächter schriftlich anzumelden.[4]

6) Pächter ist verpflichtet, sämmtliche Gebäude nebst Zubehörungen im Auftrage des Verpächters, jedoch auf seine Kosten, sowie das lebende und todte Inventar und die Vorräthe gegen Feuer zu versichern.[5]

Die Wahl der Versicherungsgesellschaft, sowie die Höhe der Versicherungssumme bedarf der Genehmigung des Verpächters, welchem die Policen auf dessen Verlangen jederzeit vorzulegen oder einzusenden sind.

Der Verpächter ist zur Erhöhung oder Herabsetzung der Versicherungssumme ermächtigt; dem Pächter steht jedoch gegen die Verfügung des Verpächters der Recurs an das Schiedsgericht zu.[6]

---

1) Anhalt § 7 Nr. 4; Baden § 13; Braunschweig § 18; Coburg § 1; Gotha § 19; Hannover § 16 Nr. 1; Holstein § 59; Lippe-Detmold § 28; Mecklenburg § 9; Preußen § 31 A.; Rudolstadt § 29; Stolberg § 26; Stralsund § 16; Weimar § 32.

2) Anhalt § 21; Baden § 13; Braunschweig § 18; Gotha § 19; Hannover § 18; Hessen-Darmstadt § 20; Lauenburg § 11; Lippe-Detmold § 28; Mecklenburg § 33; Nassau Art. 23; Oesterreich § 12; Oldenburg § 19; Preußen § 30; Rudolstadt § 29; Stolberg § 26; Stralsund § 25; Weimar § 32.

3) Anhalt § 7 Nr. 4; Baden § 13; Braunschweig § 18; Gotha § 47; Hannover § 17; Lippe-Detmold § 27; Mecklenburg § 9; Preußen § 31 B.; Rudolstadt § 29; u. a.

4) Gotha § 50; Holstein § 62; Mecklenburg § 37; Preußen § 31 E.; Rudolstadt § 4; Stolberg § 22; u. a.

5) Anhalt § 16 (Inventar und Vorräthe); Hannover § 23 (Gebäudeversicherung vom Verpächter getragen); Holstein § 47 (Ernte und Inventar); Lauenburg § 23; Lippe-Detmold § 21 (Inventar und Vorräthe); Preußen § 20; Rudolstadt § 26 (von der Versicherungsprämie für die Gebäude trägt $^3/_4$ die Regierung § 3°); Stolberg § 24 (Inventar und Vorräthe).

6) Wenn das Pachtgut nicht zu einem Gemeindeverbande gehört, welchem die Anschaffung und Erhaltung von Feuerlöschgeräthschaften obliegt, ist hier die Bestimmung über Erhaltung derselben hinzuzufügen.

7) Der Pächter hat die Oel-, Halm- und Schoten-(Hülsen-)früchte gegen Hagelschaden zu versichern und dem Verpächter bis zum 1. Juni jeden Jahres nachzuweisen, daß dies geschehen.[1]

8) Es ist dem Pächter untersagt, Gras, Heu, Grummet, Dünger, Pferch und Früchte auf dem Halme zu veräußern, oder auf sonstige Weise (z. B. durch Behütung der Wiesen mit fremden Schafen) aus der Wirthschaft zu entfernen. Der Verkauf von Stroh ist nicht gestattet im letzten Pachtjahre. Während der Pacht ist der Verkauf von Stroh gestattet gegen den Nachweis, daß die für das verkaufte Stroh eingenommene Summe in demselben Jahre verwandt ist zum Ankauf zweckentsprechender käuflicher Düngemittel.

Die Veräußerung von Rüben und Kartoffeln ist dem Pächter nur gestattet gegen den Nachweis, daß dieselbe Menge Kali und Phosphorsäure, welche in diesen Früchten aus der Wirthschaft entfernt ist, durch Futter (Schlempe, Preßrückstände 2c.) oder Düngemittel wieder eingeführt und verwendet wurde.

Zum Ersatz der in den veräußerten Cerealien und sonstigen Producten aus dem Boden der Wirthschaft entfernten Phosphorsäure hat der Pächter außer den Düngemitteln, welche er für veräußertes Stroh anzukaufen verpflichtet ist, jährlich mindestens .... Pfd. assimilirbare Phosphorsäure entweder in der Form von Düngemitteln oder in der Form von Futtermitteln in die Wirthschaft einzuführen und zu verwenden.

Der Nachweis, daß dies geschehen, ist bis zum 15. Juli eines jeden Jahres für das vergangene Pachtjahr zu liefern.[2]

9) Der Pächter ist verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen über Fruchtfolge, Düngung und Ernte eines jeden Wiesen- und Feldgrundstücks, sowie über Zu- und Abgang des Viehes. Sämmtliche in dieser Beziehung geführte Bücher hat er bei seinem Abgange zurückzulassen.[3]

Von diesen Bestimmungen bedürfen einer Erläuterung und Rechtfertigung nur die unter Nr. 6 und 8.

---

1) Anhalt § 16; Braunschweig § 6 Nr. 11; Gotha § 45; Holstein § 47; Lippe-Detmold § 21; Preußen § 21; Rudolstadt § 26; Stolberg § 24; Stralsund § 21.

2) Anhalt § 12; Baden § 14; Braunschweig § 11 (unter den Bestimmungen über Rückgabe); Coburg § 4; Gotha § 26; Hannover § 16 Nr. 3; Hessen-Darmstadt Art. 13; Holstein § 2 f; Lauenburg § 12; Lippe-Detmold § 12; Mecklenburg § 11; Oesterreich § 6 Nr. 4; Preußen § 9 B.; Rudolstadt § 14; Stolberg § 10; Stralsund § 10, 5; Weimar § 8.

3) Anhalt § 15; Braunschweig § 22; Coburg § 13; Gotha § 42; Hannover § 16 Nr. 10 u. § 22 Nr. 8 d; Lippe-Detmold § 23; Oesterreich § 6; Preußen § 26; Rudolstadt § 20; Stolberg § 27; Weimar § 29.

Ad. 6. Gegen die Bestimmung, daß die Prämie für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer vom Pächter bezahlt werden soll, läßt sich nichts einwenden, wenn der Pächter im Stande ist, vor Abschluß des Contractes die Höhe der Prämie — aus der Gutsbeschreibung — zu erfahren; auch die Bestimmung bedarf keiner Rechtfertigung, daß die Wahl der Versicherungsgesellschaft und die Höhe der Versicherungssumme in Bezug auf die Gebäude der Genehmigung des Verpächters unterliegt und daß diesem die Police auf sein Verlangen jederzeit vorgelegt werden muß.

Die Bestimmung jedoch, daß der Verpächter ermächtigt sein soll, auch die Versicherungssumme des dem Pächter gehörenden Inventars und der Vorräthe zu erhöhen und herabzusetzen, erscheint als Eingriff in die Rechte des Pächters.

Dennoch rechtfertigt sie sich leicht, wenn man überlegt, daß eine zu niedrige Versicherungssumme die Sicherheit des Verpächters, dem das Vermögen des Pächters verpfändet ist, beeinträchtigt, und daß eine zu hohe Versicherungssumme die Gefahr einer Brandstiftung in sich birgt.

Um den Pächter jedoch vor Willkürlichkeiten des Verpächters zu sichern ist es rathsam, dem Pächter die Befugniß einzuräumen, die Entscheidung des Schiedsgerichts provociren zu können.

Ad. 8. Man hat in neuerer Zeit wohl die Meinung ausgesprochen, daß das Verbot, Futter, Stroh und Dünger zu veräußern, nicht mehr erforderlich sei, wenn man den Pächter verpflichte, jährlich die Bodenbestandtheile, welche er in den verkauften Producten ausführe, wieder durch Zukauf in die Wirthschaft einzuführen.

So einfach diese Forderung klingt, so schwierig ist ihre Ausführung.

Zunächst ist klar, daß ein authentischer Nachweis über Einfuhr und Ausfuhr der Bodenbestandtheile überhaupt nicht geliefert werden kann, weil die Berechnung nach Durchschnittsanalysen aufgestellt werden muß.

Der Verpächter würde sich also stets mit einer annähernden Berechnung begnügen müssen; um eine solche annähernde Berechnung zu ermöglichen, würde der Pächter zu verpflichten sein:

1) alle Producte, welche er aus der Wirthschaft ausführt und alle Producte und Fabrikate, welche er einführt, dem Gewichte nach zu notiren;
2) für die Richtigkeit der in dieser Beziehung geführten Bücher einzustehen.

Soll die Berechnung nicht eine Quelle für Differenzen sein, so würde ferner contractlich festgestellt werden müssen:

3) ob das Heu der Wiesen — dessen Bestandtheile stets dem Acker zu Gute kommen — als Einfuhr betrachtet werden soll, oder nicht; [1]

4) wie die Berechnung über Einfuhr und Ausfuhr in Bezug auf das Vieh aufgestellt werden soll; [2]

5) welche Analysen der Berechnung zu Grunde gelegt werden sollen.

Angenommen nun, die Grundsätze für die Ausführung der Berechnung wären völlig festgestellt, und der Pächter lieferte dem Verpächter jährlich den rechnungsmäßigen Beweis, daß die ausgeführten Bodenbestandtheile wieder eingeführt sind, würde dadurch auch der Beweis geliefert sein, welcher geliefert werden soll: daß der Bestand an Nährstoffen in den Feldern der Wirthschaft sich nicht geändert hat? Keineswegs! Denn durch die Herstellung des Gleichgewichts zwischen Ausfuhr und Einfuhr wird nicht bewiesen, daß ein Gleichgewicht zwischen Erschöpfung und Ersatz auch in den einzelnen Feldern der Wirthschaft hergestellt ist; „es handelt sich bei jener Berechnung nicht um den Ersatz der Erschöpfung, sondern nur um die Ausgleichung einer Differenz, welche direct nichts mit der Erschöpfung zu thun hat.“ [3]

Soll der Beweis, daß der Nährstoffbestand der einzelnen Felder der Wirthschaft erhalten worden ist, geliefert werden, so kann dies nur durch eine zweite Berechnung geschehen, welche die Vertheilung der eingeführten Bodenbestandtheile nachweist.

Wird aber eine solche Berechnung versucht, so zeigt sich, daß, wenn in den einzelnen Feldern der Wirthschaft Erschöpfung und Ersatz ausgeglichen werden sollen, die Ausfuhr von Bodenbestandtheilen aus der Wirthschaft in einem Jahre größer, in einem anderen kleiner sein muß, wie die Einfuhr, weil die wieder eingeführten Bodenbestandtheile in der Praxis nie auf dasselbe Feld zurückkehren, von welchem sie stammen.

Es ist also hiernach selbst dann, wenn man der Meinung ist, daß die einem Felde durch die Ernten entzogenen Nährstoffe diesem durch die Düngung wieder zugeführt werden müssen, unrichtig, von einem Wirthschafter zu verlangen, daß er jährlich die Bodenbestandtheile, welche er aus der Wirthschaft in verkauften Producten ausführt, wieder einführen soll; man könnte nur verlangen, daß dies in einer längeren Reihe von Jahren durchschnittlich geschähe; und wenn dieser Nachweis etwa am Ende einer Pachtperiode geliefert würde, so müßte man, um eine gewisse Garantie zu haben, daß der Nährstoffbestand in den einzelnen Feldern erhalten ist, außerdem einen

---

1) Drechsler, Statik des Landbaues S. 97—102.
2) Drechsler, Statik S. 117.
3) Drechsler, Statik S. 140—144.

Nachweis verlangen über die Vertheilung der eingeführten Nährstoffe, also über Erschöpfung und Ersatz bei den einzelnen Feldern.

Abgesehen von den fast unüberwindlichen Schwierigkeiten, welche der Ausführung solcher Berechnungen, wenn sie als Beweismittel dienen sollen, entgegenstehen, ist aber vor allem die Frage zu entscheiden, ob die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes von Pflanzennährstoffen im Boden in der That eine im Interesse des Verpächters nothwendige Forderung ist.

Die Fruchtbarkeit eines Bodens wird nicht unter allen Umständen vermindert dadurch, daß ihm Nährstoffe in den Ernten entzogen werden; es giebt bekanntlich Böden, denen seit Menschengedenken Nährstoffe entzogen sind, ohne daß sich ihre Fruchtbarkeit vermindert hätte.

Für solche Böden fordert der rationelle Wirthschaftsbetrieb heute die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes von Nährstoffen also nicht.

Die Fruchtbarkeit eines Bodens vermindert sich durch die Hinwegnahme von Ernten erst dann, wenn durch die Cultur der Vorrath entweder eines einzelnen Nährstoffs, oder mehrerer Nährstoffe auf ein gewisses Minimum herabgesunken ist.

Dieser Zustand ist vorhanden in allen Böden, welche gedüngt werden müssen, um angemessene Erträge zu erzeugen; denn jede Düngung bezweckt, von ihrer physikalischen Wirkung abgesehen, entweder einen einzelnen Nährstoff dem Boden einzuverleiben, dessen Vorrath unter das zur Erzeugung eines angemessenen Ertrages erforderliche Minimum gesunken ist, oder den Vorrath aller Nährstoffe zu completiren, so weit es erforderlich ist, um nach der Düngung angemessene Ernten erwarten zu können.[1]

Die Düngung hat daher nicht die Aufgabe, den Bestand an Nährstoffen in solchen Böden dauernd zu erhalten, sondern nur: ihn zu reguliren. Der rationelle Wirthschaftsbetrieb fordert auch für solche Böden nicht die Erhaltung eines gleichmäßigen Bestandes aller Nährstoffe, sondern fordert die Vermehrung derjenigen Nährstoffe, deren Vorrath zu gering ist, läßt dagegen die Verminderung solcher Nährstoffe zu, die in überflüssiger Menge vorhanden sind.

Die Folge jedes, auch des rationellsten Betriebes ist also eine fortwährende Veränderung des Nährstoffgehaltes der Felder; die Aufgabe des Betriebes ist, diese Veränderungen zu beobachten und nach dem Bedürfnisse der zu cultivirenden Gewächse an Nährstoffen durch die Düngung zu reguliren.

Die Forderung, daß der Pächter den Nachweis liefern soll, daß im Verlaufe der Pachtperiode der Bestand an Nährstoffen in den Feldern der Wirth-

---

1) Drechsler, Statik S. 148.

schaft nicht verändert ist, läßt sich daher im Interesse des Betriebes nicht rechtfertigen.

Aber diese Forderung könnte trotzdem im Interesse des Verpächters nothwendig sein.

Es läßt sich sicherlich nicht bestreiten, daß dem Verpächter in dem Nachweise, daß am Ende einer Pachtperiode der Nährstoffbestand der Felder derselbe ist, wie im Anfang, eine Garantie geboten sein würde, daß sich die Fruchtbarkeit der Felder, so weit sie von dem Nährstoffbestande abhängt, nicht vermindert hat; es folgt jedoch hieraus natürlich nicht, daß dieser Nachweis nothwendig ist, um den Verpächter zu sichern.

Wenn er nothwendig sein soll, so muß er ohne Nachtheil für den Verpächter nicht entbehrt werden können; um darüber klar zu werden, ob er nicht entbehrt werden kann, ist der einfachste Weg, sich das Verfahren eines Pächters zu vergegenwärtigen, der in Bezug auf die Ausfuhr und Einfuhr von Nährstoffen völlig freie Hand hat.

Der Nachweis soll dem Verpächter geliefert werden, damit der Pächter keine „aussaugende" Wirthschaft treibt. Eine „aussaugende" Wirthschaft nennt man eine solche, durch welche der Vorrath an Nährstoffen im Boden mehr und mehr vermindert wird; ist diese Verminderung so weit gegangen, daß sie eine Verminderung der Fruchtbarkeit zur Folge hat, so werden natürlich die Erträge geringer.

Wenn dieser Zeitpunkt bemerkbar wäre, so würde jeder Pächter sofort den erforderlichen Vorrath von Nährstoffen wieder in den Boden hineinschaffen, weil der Ertragsausfall ihn allein trifft.

Dieser Zeitpunkt ist aber nicht bemerkbar; ein vorsichtiger und intelligenter Pächter wird deshalb dahin streben, seine Düngung stets so einzurichten, daß er aus derselben die Erträge erwarten kann, welche er den physikalischen Bodenzuständen und den klimatischen Verhältnissen nach erwarten darf; er wird im eigenen Interesse die Fruchtbarkeit des Bodens zu erhöhen suchen und dies so lange thun, als ihm der Erfolg seiner Thätigkeit in den Ernten zu Gute kommt; also bestimmt bis gegen das Ende der Pachtperiode.

Wird er es aber auch noch in den letzten Pachtjahren thun? — Wenn er es nicht thun wollte, so muß er sich fragen, durch welche Manipulationen er die Fruchtbarkeit des Bodens ausnutzen, also vermindern kann, ohne sich zu schaden.

Er wird auf diese Frage keine Antwort wissen.

Ein ausgedehnter Anbau von Handelsgewächsen oder Körnerfrüchten in den letzten Pachtjahren kann ihm — wenn er Glück hat — allerdings eine Summe Geldes einbringen; aber er muß sie wieder ausgeben, um den Ausfall an Futter zu decken; wollte er dies nicht, sondern

das Vieh schlechter ernähren, so hat er einen Ausfall im Ertrage aus dem Vieh; verringert er den Viehstand, so muß er ihn zur Uebergabe wieder anschaffen; außerdem kann er den Früchten, welche er überliefert, einen geeigneten Standort nicht anweisen und würde in Folge dessen Verluste haben durch den geringen Preis des Feldinventars.

Selbst von der Erlaubniß, Heu und Stroh zu verkaufen, kann er nur in seltenen Fällen, bei besonders guten Ernten, ohne Nachtheil für sich selbst Gebrauch machen; und in solchen Fällen würde die Fruchtbarkeit des Bodens dadurch nicht alterirt.

Es ist eine verkehrte Ansicht, daß der rationelle Betrieb eines Grundbesitzers — von großen Meliorationen abgesehen — ein anderer sei, wie der eines Pächters; der Grundbesitzer düngt seine Aecker nicht zu dem Zwecke, um in ihnen ein Capital anzuhäufen, das sich in den Erträgen verzinst und langsam amortisirt, sondern er düngt sie, wie der Pächter, in der Absicht, das Capital, welches er hineinlegt, sammt Zinsen in den Erträgen möglichst schnell wieder zu gewinnen; das Capital wird aber um so schneller wiedergewonnen, je mehr geschieht, um dem Boden die nach den sonstigen Verhältnissen (Klima, Lage 2c.) überhaupt erreichbare Fruchtbarkeit zu verschaffen oder die vorhandene zu erhalten.

Ein vorsichtiger und intelligenter Pächter, der seinen eigenen Vortheil im Auge hat, kann niemals weder im Laufe, noch gegen das Ende der Pachtperiode die Fruchtbarkeit des Bodens seiner Wirthschaft vermindern.[1]

Ist das Pachtgut in den Händen eines rationellen Landwirths, so ist der Nachweis, daß der Nährstoffbestand der Felder sich im Laufe der Pachtperiode nicht geändert hat, nicht nothwendig im Interesse des Verpächters.

Anders gestaltet sich das Urtheil, wenn man sich das Verfahren eines unvorsichtigen und unwissenden Pächters vergegenwärtigt.

Wenn es auch kaum denkbar ist, daß ein solcher im Laufe einer Pachtperiode den Nährstoffvorrath in den Feldern der Wirthschaft so zu verringern im Stande ist, daß hieraus für den Verpächter ein erheblicher Nachtheil erwüchse, so kann er doch die Ertragsfähigkeit des Bodens durch verschiedene Manipulationen für eine Reihe von Jahren so vermindern, daß die Wiederherstellung der Ertragsfähigkeit erhebliche Opfer erfordert.

---

1) Eine Ausnahme muß für gewisse Bodenverhältnisse zugegeben werden: Ausmergeln von Geestländereien (s. Salfeld, die Kultur der Haidflächen Nord-West-Deutschlands S. 67); hier sind also von Seiten des Verpächters besondere Vorsichtsmaßregeln erforderlich.

Das Princip dieser Manipulationen ist: möglichst viele der erzeugten Bodenproducte direct zu Gelde zu machen, auch diejenigen Producte nicht ausgenommen, deren wesentlicher Zweck ist, der weiteren Production zu dienen.

Ein solcher Pächter wird also z. B., wenn er Gelegenheit dazu hat, möglichst viel Heu und Stroh, Rüben, Kartoffeln verkaufen. Der dadurch entstehende Futter- und Düngermangel wird nicht durch den Zukauf anderer Futter- oder Düngemittel beseitigt — es würde ja sonst der größte Theil der eingenommenen Geldsumme wieder ausgegeben werden müssen —, sondern das Vieh muß entweder hungern, oder der Viehstand wird möglichst verkleinert; die Felder werden gedüngt, so weit der Dünger reicht; es ist möglich, daß sie auf das sorgfältigste bearbeitet werden, weil man aus Erfahrung weiß, daß dies auf die Ernten von Einfluß ist; man beansprucht nicht einmal hohe Erträge, sondern sucht nur möglichst schnell in Geld umzusetzen, was der Boden hergiebt.

Es ist die Frage, wie lange sich ein solches Verfahren fortsetzen läßt.

Wenn der Boden, um angemessene Erträge zu liefern, überhaupt einer Düngung bedarf, sicherlich nicht lange! — Die erste spärliche Ernte hat zur Folge, daß die Felder sich mit Unkräutern bedecken; auch die sorgfältigste Bearbeitung vermag dies nicht zu verhindern; die Verunkrautung nimmt mit jedem Jahre zu; die Ernten nehmen schnell ab; ungünstige Witterungsverhältnisse bewirken, wenn die Früchte, wie man sich vulgär ausdrückt, „nichts unterm Fuß“ haben, einen viel größeren Ausfall, als wenn der Boden sich in „Kraft“ befindet; der Erlös aus den Ernten wird sehr bald die Betriebsausgaben und den Pachtzins nicht mehr decken; die anfangs erworbene Summe muß angegriffen werden; — sie wird bald verbraucht sein; das Ende ist der Ruin des Pächters.

Die Verluste des Verpächters in Folge einer solchen Wirthschaft werden — von mannigfachen anderen hier nicht in Betracht kommenden Verlusten abgesehen — repräsentirt durch die Summe, welche erforderlich ist, um den Boden wieder ertragsfähig zu machen.

Es ist möglich, daß es nothwendig ist, zunächst die ausgeführten Bestandtheile der verkauften Producte wieder zurückzukaufen; man kann aber nicht sagen, daß dies in allen Verhältnissen unbedingt erforderlich sein wird; wäre es aber erforderlich, so würde, nachdem es geschehen, die Wirthschaft keineswegs wieder in Stand gebracht sein; um die Felder wieder in guten Culturzustand zu versetzen, bedarf es außerdem jahrelanger Arbeit, ganz besonders dann, wenn der Boden so beschaffen ist, daß er seiner physikalischen Eigenschaften wegen von Zeit zu Zeit eine Stallmistdüngung fordert; denn da der Stallmist in der Regel nicht käuflich ist, muß er in der Wirthschaft selbst producirt werden; zu diesem Zwecke muß

der Viehstand completirt, oder wenn er verkümmert ist, ein neuer Stamm angeschafft werden; der größte Theil des Futters muß in den ersten Jahren angekauft, vielleicht sogar Stroh gekauft werden, um für die Thiere Streu zu beschaffen und die Quantität des Mistes, die in solchen Fällen von nicht geringer Bedeutung ist, zu vermehren; unterdessen dauern die geringen Erträge auf allen Feldern fort, bis sie die erforderliche Stallmistdüngung erhalten haben.

Man weiß, was es heißt und was es kostet, eine zurückgekommene Wirthschaft wieder in Schwung zu bringen.

Die Nachtheile, welche den Verpächter in Folge einer solchen Wirthschaft treffen, liegen weniger darin, daß der Nährstoffvorrath der Felder vermindert wird — denn dieser Schaden würde sich durch die Verwendung einer baaren Geldsumme in kurzer Zeit wieder ausgleichen lassen —, als darin, daß gleichzeitig eine Reihe anderer Bedingungen der Fruchtbarkeit vermindert werden, welche nicht durch baare Aufwendungen in kurzer Zeit, sondern nur durch mühevolle Arbeit in längerer Zeit wieder herzustellen sind.

Würden nun — so muß man fragen — diese Verluste für den Verpächter vermieden sein, wenn der Pächter die Verpflichtung gehabt hätte, den Nährstoffbestand der Felder zu erhalten?

Daß sie zum Theil vermieden wären, ist möglich; daß sie aber ganz vermieden wären, würde nur dann mit Sicherheit angenommen werden können, wenn die Ertragsfähigkeit des Bodens allein abhängig wäre von seinem Vorrathe an Nährstoffen; sie ist aber unter andern auch abhängig von seinen physikalischen Eigenschaften, die zu erhalten oder zu verbessern der Pächter ebenfalls in der Hand hat; ein anerkanntes Mittel, diese zu erhalten und zu verbessern ist bei den meisten Bodenarten, welche einer öfteren Düngung bedürfen, eine von Zeit zu Zeit wiederkehrende Düngung mit Stallmist.

Es ist hier nicht der Ort zu untersuchen, bei welchen Bodenarten eine einträgliche Cultur ohne Stalldünger unmöglich ist; es wird indeß jeder zugeben, nicht nur, daß es Böden giebt, deren Ertragsfähigkeit nur durch Stallmistdüngung erhalten werden kann, sondern auch, daß die Frage, wie weit und unter welchen Verhältnissen es möglich und vortheilhaft ist, den Stalldünger durch käufliche Düngemittel zu ersetzen, bis heute nicht entschieden ist.[1]

So lange aber diese Frage nicht entschieden ist, gewährt der Nachweis, daß der Nährstoffbestand der Felder einer Wirthschaft im Laufe der Pachtzeit erhalten ist, dem Verpächter nur dann einige Sicherheit, daß die

1) Vergl. Journal für Landwirthschaft 1868. S. 28.

Ertragsfähigkeit der Felder erhalten ist, wenn er daneben die Garantie hat, daß die Stallmistproduction der Wirthschaft eine angemessene ist.

Diese Garantie kann dem Verpächter nur [1] gewährt werden durch das Verbot des Verkaufs von Futtermitteln, Stroh und Dünger.

Es ist zwar zuzugeben, daß auch dies Verbot dem Verpächter die volle Sicherheit einer angemessenen Stalldüngerproduction dann nicht gewährt, wenn die Wirthschaft wenig Wiesen besitzt, weil der Pächter hinsichtlich der Futterproduction auf den Acker freie Hand hat; aber gerade deshalb kann dies Verbot um so weniger entbehrt werden, und gewährt — namentlich im Zusammenhange mit den sonstigen Sicherungsbestimmungen [2] — eine genügende Sicherheit dennoch aus dem einfachen Grunde, weil es wirthschaftlich unmöglich ist, nur Verkaufsfrüchte (Körner, Handelsgewächse) anzubauen; zu dem fordert der eigene nächstliegende Vortheil des Pächters den Anbau von Futterpflanzen, weil angemessene Erträge von den Verkaufsfrüchten nicht erzielt werden können, wenn sie nicht im Wechsel mit Futterpflanzen cultivirt werden.

Das Verbot ist also nöthig, um den Verpächter gegen die Verluste möglichst zu schützen, welche ein unvorsichtiger Pächter ihm zufügen kann; damit aber fällt die Nothwendigkeit hinweg, von dem Pächter den Nachweis zu verlangen, daß er alle im Boden vorhandenen Nährstoffe in ihrem Bestande erhalten hat; denn durch dies Verbot werden schon diejenigen Nährstoffe der Wirthschaft erhalten, welche zur Erzeugung von Futter und Stroh erforderlich sind.

Es geht der Wirthschaft von den Bestandtheilen des Futters nur derjenige Theil verloren, welcher sich in den verkauften thierischen Producten befindet; außerdem gehen diejenigen Nährstoffe verloren welche sich in den verkauften Körnern, Zuckerrüben, Kartoffeln befinden.

Ist es nothwendig, daß der Pächter verpflichtet wird, diese Nährstoffe durchschnittlich jährlich wieder zurückzukaufen?

Die Nährstoffe, welche in besonders großen Mengen der Wirthschaft entführt werden, sind Stickstoff, Kohlenstoff und Phosphorsäure; Kali nur dann, wenn Kartoffeln und Rüben verkauft und wenn Wiesen nicht vorhanden sind, durch deren Ertrag der Kalibedarf der Ackerfrüchte gedeckt werden kann.

Der Ankauf von Kohlenstoff ist, so weit er als Nährstoff dient, nie, der von Stickstoff, wenn der Hauptdünger in Stallmist besteht, in der

---

1) Wir sehen hier ab von den seltenen Fällen, wo es möglich ist, den Stalldünger billiger zu kaufen (z. B. aus Kasernen), als in der eigenen Wirthschaft zu produciren.

2) Entwurf eines Pachtvertrags § 28; § 32 Nr. 1; § 33 Nr. 1, Nr. 3 h.

Regel nicht erforderlich; der Ankauf von Kali nur selten, nämlich für den Acker nur dann, wenn der Kalibedarf durch die zurückbezogenen Fabricationsrückstände (Schlempe, Preßlinge 2c.) und die vorhandenen Wiesen nicht gedeckt werden kann; für die Wiesen dann, wenn eine natürliche Nährstoffzufuhr (durch Wässerung, Compost) nicht möglich ist. Unter allen Umständen nothwendig bleibt also in der Regel nur der Ankauf von Phosphorsäure; der Ankauf dieses Nährstoffes erscheint um so nothwendiger, wenn man bedenkt, daß er in den Körnern von jeher verkauft und dem Ackerboden in neuerer Zeit nur selten auf natürlichem Wege zugeführt wird, nämlich nur in denjenigen Wirthschaften, welche besonders viel Wiesen und Weiden besitzen; hier erhält der Acker die Phosphorsäure, welche im Gras und Heu durch den Magen der Thiere in den Dünger wandert, der dem Acker zugeführt wird.

Die Phosphorsäure ist derjenige Nährstoff, dessen Ankauf heute in den meisten Wirthschaften Deutschlands nothwendig ist, während für den Ankauf anderer Nährstoffe ein allgemeines Bedürfniß noch nicht vorzuliegen scheint.

Von diesem Standpunkte aus kommt es also für den Verpächter besonders darauf an, die Gewißheit zu haben, daß der Bestand an Phosphorsäure in den Feldern des Pachtgutes nicht vermindert wird.

Es ist nicht schwierig, nach der Größe des Gutes und seinen durchschnittlichen Erträgen annähernd zu ermitteln, wie viel Pfund Phosphorsäure in verkauften Producten etwa durchschnittlich jährlich ausgeführt werden können; bestimmt der Verpächter hiernach diejenige Quantität Phosphorsäure, welche durchschnittlich jährlich angekauft und verwandt werden soll, so gewährt ihm diese Bestimmung zwar nicht die volle Sicherheit, daß der Bestand an Nährstoffen in den einzelnen Feldern der Wirthschaft zum Nachtheil ihrer Ertragsfähigkeit sich nicht verändern wird, aber doch eine so genügende Sicherheit, daß ein weiterer Nachweis über die Veränderungen des Nährstoffgehaltes vom Standpunkte des Verpächters aus entbehrt werden kann.

Das Resultat unserer Betrachtung ist also dies:

Der Nachweis, daß der Vorrath von Nährstoffen im Boden der Wirthschaft oder in den einzelnen Feldern derselben während der Pachtperiode nicht vermindert ist, kann authentisch nicht geliefert werden und die Berechnung ist überaus schwierig. Wäre dieser Nachweis aber auch geliefert, so wäre damit noch nicht bewiesen, daß sich die Ertragsfähigkeit der Felder nicht vermindert hat, weil diese nicht allein von dem vorhandenen Nährstoffvorrath abhängt.

Für die meisten Wirthschaften Deutschlands scheint zur Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Bodens die Düngung mit Stallmist nicht entbehrt werden zu können.

Das Verbot des Verkaufs von Futter, Stroh und Dünger ist deshalb nothwendig, so lange nicht sicher ist, daß der Boden der betreffenden Wirthschaft ohne Stallmistdüngung in seiner Ertragsfähigkeit erhalten werden kann.

Durch die Berechnung über Ausfuhr und Einfuhr von Nährstoffen wird also dies Verbot nicht entbehrlich gemacht.

Wird dies Verbot aber nicht entbehrlich gemacht, so ist auch jene Berechnung im Interesse des Verpächters nicht erforderlich, sondern kann — von Ausnahmefällen abgesehen — in ihrer Wirkung ersetzt werden durch eine contractliche Vereinbarung über die Menge von Phosphorsäure, welche durchschnittlich jährlich vom Pächter anzukaufen ist. —

Wenn nun aber auch anerkannt werden muß, daß das Verbot des Verkaufs von Futter, Stroh und Dünger im Interesse des Verpächters nothwendig ist, so läßt sich doch nicht läugnen, daß Fälle vorkommen können, wo es für den Pächter wünschenswerth und ohne Nachtheil für die Wirthschaft wäre, wenn er einen Theil des Strohes verkaufen könnte.

Um den Pächter in dieser Beziehung möglichst freie Hand zu lassen, ohne das Interesse des Verpächters zu gefährden, empfiehlt sich die Bestimmung, daß der Pächter im Laufe der Pacht mit Ausnahme des letzten Pachtjahres Stroh verkaufen kann, wenn er die für den Verkauf von Stroh eingenommene Geldsumme zum Ankauf käuflicher Düngemittel wieder verwendet.

Der Pächter hat dann durch den Verkauf von Stroh niemals einen directen pecuniären Gewinn; er wird also von dieser Erlaubniß nur dann Gebrauch machen, wenn er glaubt, durch den Umtausch von Stroh gegen käufliche Düngemittel die Ertragsfähigkeit des Bodens zu heben.

Dem Verpächter aber kann aus dieser Manipulation um so weniger ein Nachtheil erwachsen, als mit der Summe Geldes, mit welcher ein Cntr. Stroh bezahlt wird, viel mehr und werthvollere Nährstoffe gekauft werden können, als in einem Cntr. Stroh enthalten sind.[1] —

---

1) In 1 Ctr. Roggenstroh sind beispielsweise enthalten:

0,4	Pfund Stickstoff im Werthe von etwa à 7,0 Gr.	2,80 Gr.
0,6	Pfund Kali à 3 Gr.	1,80 „
0,36	Pfund Kalk 0,15 Gr.	0,05 „
0,12	Pfund Magnesia 0,3 Gr.	0,36 „
0,3	Pfund Phosphorsäure à 3,0 Gr.	0,90 „
0,22	Pfund Schwefelsäure 0,5 Gr..	0,11 „
2,70	Pfund Kieselsäure	—
	Summa	6,02 Gr.

Der Preis pro Cntr. beträgt dagegen $7\frac{1}{2}$—15 Gr. u. mehr. (Die Bestandtheile sind

Außer den besprochenen und gerechtfertigten Bestimmungen zur Sicherung des Verpächters findet sich in den meisten Verträgen noch die Bestimmung, daß der Pächter den Viehstand nicht willkürlich verringern darf; man setzt entweder einen Geldbetrag fest, unter welchen der Werth des Viehstandes nicht sinken darf;[1] oder reducirt sämmtliches Vieh auf Stück „Großvieh" und bestimmt dessen Minimalbestand;[2] oder gewährt dem Verpächter das Recht, darüber zu entscheiden, welche Zahl von jeder Viehgattung zur guten Bewirthschaftung des Gutes erforderlich ist.[3]

Die letzte Bestimmung heißt nichts anderes, als den Verpächter zum Principal des Pächters machen; sie legt das Wesentliche der Wirthschaftsorganisation in die Hand des Verpächters; es bedarf keines Beweises, daß diese Bestimmung unstatthaft ist.

Die Bestimmung, durch welche der Pächter verpflichtet wird, eine gewisse Stückzahl „Großvieh" zu halten, ist für ihn weniger bedenklich, aber nur dann ohne Gefahr, wenn dem Reductionsmaßstabe das Lebendgewicht zur Grundlage dient. Es kann z. B. vorkommen, daß ein Pächter es vortheilhaft findet, seine Merinoheerde abzuschaffen und Fleischschafe zu halten. Wenn das Lebendgewicht der Merinoschafe durchschnittlich 70 Pfd., das der Fleischschafe 100 Pfd. beträgt, so wird er ohne Nachtheil für die Düngererzeugung an Stelle von 100 Stück Merinoschafen 70 Stück Fleischschafe halten, den Bestand also um 30 % vermindern können. Diese Verminderung ist aber contractwidrig, wenn beispielsweise 10 Stück Schafe ohne Rücksicht auf ihr Lebendgewicht = 1 Stück „Großvieh" gerechnet werden; es ist daher möglich, daß ein Verpächter, dem es an hinreichender Einsicht fehlt, die Verminderung nicht gestattet und dadurch den Pächter erheblich schädigt.

Angesichts des Umschwunges in der Betriebsweise, welcher sich in Deutschland augenbicklich vollzieht und der im Wesentlichen darin besteht, daß die Verwerthung von Bodenproducten durch das Vieh immer mehr in den Vordergrund tritt, weil sie sich rentabel erweist — Angesichts dieses Umschwunges ist aus wirthschaftlichen Gründen das Verbot der Verringerung des Viehstandes kaum mehr erforderlich; es genügt, wenn der Pächter im Allgemeinen verpflichtet wird, dauernd einen den wirthschaftlichen Verhältnissen des Pachtgutes in jeder Beziehung entsprechenden Viehstand zu

---

berechnet nach Schumacher, Erschöpfung und Ersatz S. 272; die Preise nach Karmrodt, entnommen aus dem zweiten Heft der Georgika red. von Birnbaum, S. 122.)

1) Preußen § 9 u. a.

2) Hannover § 16. No. 2.

3) Weimar § 14.

halten,[1] und bei der Rückgabe zu überliefern;[2] es genügt diese Bestimmung um so mehr, wenn im Vertrage ein Schiedsgericht eingesetzt ist, durch welches vorkommenden Falles festgestellt werden kann, ob der Pächter seiner Verpflichtung in Bezug auf die Haltung eines angemessenen Viehstandes nachkommt.

Hält man vom juristischen Standpunkt aus, weil das Inventar des Pächters dem Verpächter verpfändet ist, die contractliche Festsetzung eines Minimalbestandes für nothwendig oder wünschenswerth, so empfiehlt sich dann das Verfahren des preußischen Contractes, also die Festsetzung eines Geldbetrages, unter welchen der Werth des Viehstandes nicht sinken darf, ein Verfahren, in welchem eine wirthschaftlich ungerechtfertigte Beschränkung des Pächters nicht gefunden werden kann.

3. Besondere Rechte des Verpächters.

1) **Revision.**[3] Die Bestimmung, daß der Verpächter berechtigt ist, die Wirthschaft jeder Zeit zu revidiren oder durch Sachverständige revidiren zu lassen, rechtfertigt sich von selbst; der Verpächter muß im Stande sein, sich Aufklärung darüber zu verschaffen, ob der Pächter den von ihm eingegangenen Verpflichtungen nachkommt.

2) **Einziehung der Caution.** Die Fälle, in denen der Verpächter berechtigt sein soll, sich aus der baaren Caution des Pächters bezahlt zu machen, lassen sich im voraus nicht aufzählen. Um den Pächter jedoch gegen ein unberechtigtes Verfahren des Verpächters sicher zu stellen, ist es rathsam, dem Pächter das Recht einzuräumen, gegen das Verfahren des Verpächters die Entscheidung des Schiedsgerichts anrufen zu können.[4]

3) **Aufhebung des Contracts.** Eine Kündigung des Vertrages entweder mit der Folge, daß der Contract sofort aufgehoben ist, oder mit der Folge, daß er erst nach Ablauf einer gewissen Zeit aufgehoben ist, gestattet das gemeine Recht dem Verpächter in folgenden Fällen:[5]

   a. wenn der Pachtzins zwei Jahre rückständig bleibt;
   b. wenn die verpachtete Sache mißbraucht wird;

---

1) Entwurf eines Pachtvertrages § 18.

2) Entwurf eines Pachtvertrages § 27. No. 7.

3) Coburg § 22; Gotha § 43; Hannover § 16 No. 10; Lippe-Detmold § 24; Preußen § 27; Rudolstadt § 21; Stolberg § 27; Weimar § 30. Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 1.

4) Entwurf eines Pachtvertrages § 33, 2.

5) Arndts, Pandecten § 313. Anm. 2.

c. wenn eine den Gebrauch hindernde Reparatur nothwendig ist;
d. wenn der Concurs gegen den Pächter eröffnet ist.

Nach preußischem Landrechte steht dem Verpächter das Recht der Kündigung zu:

a. wenn der Pachtzins ein halbes Jahr rückständig ist;[1]
b. wenn der Pächter seinen Obliegenheiten in wirthschaftlicher Verwaltung dergestalt zuwider handelt, daß ein erheblicher Schaden für die Substanz des Gutes zu besorgen ist;[2]
c. wenn der Fall einer nothwendigen gerichtlichen Veräußerung der Sache eintritt;[3]
d. wenn rechtskräftig entschieden ist, daß der Pächter die Erfüllung seiner im Vertrage übernommenen Verbindlichkeiten ohne genügenden Grund verweigert;[4]
e. im Falle eines entstehenden Krieges, für den die ganze Armee in Bewegung gesetzt wird.[5]

Der Code Napoléon räumt dem Verpächter in folgenden Fällen die Kündigungsbefugniß ein:

a. wenn der Pächter das Gut nicht mit dem nothwendigen Vieh und Geräthe versieht;
b. wenn er den Anbau unterläßt, oder nicht als guter Hauswirth betreibt;
c. wenn er die gepachtete Sache mißbraucht;
d. wenn er den Bestimmungen des Pachtcontracts keine Genüge leistet und daraus für den Verpächter Schaden erwächst.[6]

Nach dem österreichischen Gesetzbuche kann der Verpächter den Contract aufheben:

a. wenn der Pächter nach geschehener Anmahnung mit der Bezahlung des Pachtgeldes dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Pachtzins nicht vollständig entrichtet;
b. wenn der Pächter einen erheblich nachtheiligen Gebrauch von den Pachtstücken macht.[7]

In den meisten Pachtcontracten wird die Kündigungsbefugniß des Verpächters noch weiter ausgedehnt, als sie ihm den Rechten nach zusteht; der

---

1) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 298.
2) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 477.
3) Preuß. Landrecht Tit. XXI. § 350.
4) Preuß. Landrecht Tit. V. § 396.
5) Preuß. Landrecht Tit. V. § 553.
6) Code Nap. Art. 1766.
7) Bürgerl. Gesetzbuch § 1118. Hlubeck, Landwirthschaftslehre III. § 153.

preußische Pachtcontract stipulirt dieselbe in 16 verschiedenen Fällen,[1] d. h. genau besehen, fast in allen Fällen, wo der Pächter eine der im Contracte übernommenen Verbindlichkeiten nicht erfüllt; dasselbe Princip wird in den meisten Pachtverträgen befolgt;[2] nur wenige beschränken die Kündigungsbefugniß des Verpächters auf besondere, ausnahmsweise vorkommende Fälle[3] (Verschuldung, Concurs, ehrenrührige Strafen), ohne jedoch die Kündigungsbefugniß, welche dem Verpächter nach dem geltenden Rechte zusteht, auszuschließen. —

Daß dem Verpächter das Recht zustehen muß, in all den Fällen den Contract aufzuheben, wo ihm aus der Fortsetzung der Pacht unzweifelhaft Verluste erwachsen würden, ist unbestreitbar; darüber aber läßt sich streiten, ob es gerechtfertigt ist, dem Verpächter diese Befugniß auch in Fällen einzuräumen, wo der Pächter contractlich übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, also als Mittel, den Pächter zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten zu zwingen.

Wenn man jedoch bedenkt, daß dem Verpächter außer der Festsetzung einiger Conventionalstrafen weitere Zwangsmittel nicht zu Gebote stehen, — wenn er processualische Weitläufigkeiten vermeiden will — so muß man zugeben, daß es dem Verpächter nicht verdacht werden kann, wenn er sich der Kündigungsbefugniß als Zwangsmittel bedient; nur möchte es im Interesse beider Contrahenten wünschenswerth sein, daß der Verpächter in all den Fällen, wo es zweifelhaft sein kann, ob eine mit Kündigung des Contracts bedrohte Handlung des Pächters als contractswidrig anzusehen ist, die Entscheidung darüber dem Urtheile des Schiedsgerichts überläßt.

Von diesem Gesichtspunkte aus würde über die Kündigungsbefugniß des Verpächters die folgende Bestimmung in den Contract aufzunehmen sein:[4]

„Der Verpächter ist befugt, das Pachtverhältniß auf den nächsten 1. Juli zu kündigen oder sofort aufzuheben, wenn

a. Concurs über das Vermögen des Pächters erkannt wird;
b. das Pachtgeld von zwei Terminen rückständig ist;
c. der Pächter die Bürgschaft seiner Ehefrau nicht rechtzeitig herbeischafft;

---

1) Preußen § 34.

2) Anhalt § 3; Baden §§ 28, 30; Braunschweig §§ 7, 18; Coburg § 22; Gotha § 59; Hannover § 26, 2 u. 3; Nassau Art. 24; Oesterreich §§ 12, 15; Rudolstadt § 21; Stralsund § 27; Weimar § 36.

3) Lauenburg § 37 (Concurs); Lippe-Detmold § 32; Mecklenburg § 26; Oldenburg §§ 19, 22; Stolberg § 31.

4) Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 3.

d. die Vorlegung seiner die Naturalwirthschaft betreffenden Bücher verweigert;
e. die eingezogene Caution nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vorigen Höhe ergänzt;
f. für einen Verschwender, Wahn- oder Blödsinnigen erklärt wird;
g. wegen Steuerdefraudation bestraft, oder zu einer Freiheitsstrafe verurtheilt wird, oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert;
h. sich auf irgend welche Weise einer Deterioration der Wirthschaft oder einer contractswidrigen Wirthschaftsführung und Handlung schuldig macht.

Wenn eine Kündigung aus den aufgeführten Gründen erfolgt, so verzichtet der Pächter auf jedes schiedsrichterliche Urtheil und auf jedes gerichtliche Verfahren gegen die Berechtigung der Kündigung und gegen deren Folgen; darüber jedoch, ob eine Kündigung aus den unter h angeführten Grunde berechtigt ist, soll nicht der Verpächter, sondern das auf Antrag desselben zu berufende Schiedsgericht entscheiden.

Wenn der Vertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachtjahres, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, wogegen bis dahin die Sequestration des Gutes auf Rechnung des Pächters, jedoch nach den Anordnungen des Verpächters erfolgt."

4) **Exmission.**[1] In jedem Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses muß dem Verpächter das Recht der Exmission des Pächters oder seiner Erben und Nachfolger zustehen, wenn die Rückgabe des Pachtgutes verweigert werden sollte.

4. Conventionalstrafen.

Es giebt Verträge, in denen jeder Paragraph, welcher dem Pächter eine Verpflichtung auflegt, mit einer Strafandrohung schließt.[2]

Abgesehen davon, daß es sich der Uebersichtlichkeit wegen empfiehlt, die Conventionalstrafen zusammenzustellen,[3] kann man es in unserer Zeit, wo der Stand der Pächter größerer Güter einer mindestens gleich hohen Bildungssphäre angehört, wie die meisten Besitzer jener Güter, und wo der Pächter persönlich völlig unabhängig von seinem Verpächter gestellt sein muß, nicht mehr rechtfertigen, dem Verpächter ein förmliches „Strafrecht" ein-

1) Hannover § 25 d. Entwurf eines Pachtvertrags § 33, 4.
2) Namentlich unter den Verträgen über die Verpachtung von Privatgütern.
3) Coburg § 29.

zuräumen; selbst dann, wenn der verpachtende Theil eine Behörde ist, muß man es wünschenswerth finden, daß die Strafbefugniß des Verpächters möglichst eingeschränkt und namentlich der Pächter vor jeder Willkür des Verpächters völlig geschützt ist.

Wenn man Conventionalstrafen stipulirt für den Fall, daß der Pächter gewisse Verbindlichkeiten bis zu einer bestimmten Zeit nicht erfüllt, so sind willkürliche Verfügungen des Verpächters leicht dadurch auszuschließen, daß die Summe fest bestimmt wird, welche vom Pächter vorkommenden Falls erlegt werden soll; also z. B. 10 Thlr. für den Fall, daß gewisse dem Verpächter einzuliefernde Abrechnungen (Baurechnung) bis zu dem contractlich bestimmten Tage nicht eingeliefert sind; für jede fernere Verzögerung kann — wenn die Einlieferung der Berechnung von Wichtigkeit ist — die Strafe in contractlich bestimmter Weise sich steigern; z. B. um 15 Gr. für jeden Tag, um welchen die betreffenden Berechnungen später eingeliefert werden, als contractlich bestimmt ist.

Wenn die Conventionalstrafe dazu dienen soll, den Pächter zu dauernder Erfüllung gewisser Verpflichtungen zu nöthigen, so muß, um die Straffestsetzung der Willkür des Verpächters zu entziehen, entweder die Höhe der Strafe für jeden einzelnen Fall contractlich festgesetzt, oder, wenn dem Verpächter die Festsetzung innerhalb gewisser Grenzen zugestanden wird, dem Pächter das Recht eingeräumt werden, gegen die Höhe der Strafe Recurs an das Schiedsgericht ergreifen zu können.

Das Recht, auch die Frage der Entscheidung des Schiedsgerichts unterstellen zu können, ob eine Strafe überhaupt verwirkt ist, muß endlich dem Pächter in all den Fällen zugestanden werden, wo es zweifelhaft sein kann, ob eine mit Strafe bedrohte Handlung des Pächters als contractswidrig anzusehen ist; wenn z. B. der Pächter für jede Handlung, welche eine Deterioration der Wirthschaft zur Folge hat, mit Strafe bedroht wird, so würde der Pächter, wenn der Verpächter allein darüber zu entscheiden hat, ob ein solcher Fall eingetreten, vollständig der Willkür des Verpächters Preis gegeben sein; denn die Entscheidung der Frage, ob eine Handlung des Pächters eine Deterioration der Wirthschaft zur Folge gehabt hat, oder ob eine gefundene Deterioration die Folge ist von einer contractswidrigen Handlung des Pächters, liegt nicht auf der Hand, sondern kann unter Umständen äußerst schwierig sein; es ist möglich, daß die Ansicht des Verpächters lediglich eine persönliche, vielleicht durchaus unbegründete Meinung ist.[1] —

---

1) Entwurf eines Pachtvertrags § 34.

Schluß.

In der Schlußbestimmung des Vertrages verzichten die Contrahenten auf alle Rechtswohlthaten und Einreden, welche ihnen gegen die Bestimmungen des abgeschlossenen Vertrages zu Gute kommen könnten, namentlich verzichtet der Pächter auf das Recht der Compensation seiner Forderungen und der Retention des Pachtzinses und der Pachtobjecte. [1]

Je nach den bestehenden Gesetzen und Rechtsvorschriften kann es erforderlich sein, in die Schlußbestimmung noch besondere Cautelen aufzunehmen. [2]

Die Kosten des Vertrages (Stempel, Gerichtskosten), der Hypothek und Bürgschaftsbestellung trägt in der Regel der Pächter; [3] es erscheint nicht gerechtfertigt, ihm noch weitere besondere Kosten [4] aufzubürden, namentlich dann nicht, wenn dieselben sich im voraus nicht bemessen lassen. [5]

---

1) v. Hohnstedt, Verpachtung S. 155 u. f. f. Braunschweig § 16; Gotha § 54 u. f. f.; Hannover § 6; Preußen § 37; Rudolstadt § 36. Entwurf eines Pachtvertrags § 35.

2) Z. B. Hannover § 28: über die Vollstreckbarkeit der Leistungen des Pächters.

3) Ausnahmen sind: Nassau Art. 27.

4) Hannover § 9: an Verpachtungsgebühren einen Groschen vom Thaler des Pachtgeldes für die ganze Pachtzeit!

5) Rudolstadt § 3; Stolberg § 19* (und andere): alle Verläge, welche durch die Verpachtung entstanden sind (also vermuthlich auch die Kosten von Licitationsterminen, welche zum Zwecke der Verpachtung angestellt, aber resultatlos verlaufen sind).

Anhang No. I.

Inventarium

über

die dem herrschaftlichen Conductori C. F. den 1. Mai 1801 übergebenen Vorwerke A. und H.

Lit. F.

An Stroh

sind pro Inventario zu gewähren:

47 1/2 Schock Lang- oder Schüttenstroh à 2 Thlr.	95	Thlr. —	gGr. — Pf.
80 1/5 Schock Bündel- oder Krummstroh à 1 Thlr 4 gGr.	93	" 13 "	7 1/5 "
Summa	188	Thlr. 13	gGr. 7 1/5 Pf.

Dagegen sind nach einer vor der Pachtabgabe geschehenen Zählung geliefert:

Langstroh

zu N.	51	Schock 1	Mandel — Bd.
zu H.	20	" 1	" — "
143 Thlr.	71	Schock 2	Mandel — Bd. à 2 Thlr.

Bündelstroh

zu N.	5	Schock —	Mandel — Bd.
zu H.	3	" 3 "	9 "
10 Thlr. 9 gGr. 2 Pf.	8	Schock 3	Mandel 9 Bd. à 1 Thl. 4 gGr.

Verglichen ist Minus

35 Thlr. 4 gGr. 5 Pf.

Lit. Y.

Taxatum nebst Abrechnung

der dem Conductori F. vom Pachtschäfer G. mit Einschluß des herrschaftlichen Inventarii überlieferten gesammten Schäferei.

Stück.		Taxatum à Stück			Ganzer Betrag		
		Thlr.	gGr.	Pf.	Thlr.	gGr.	Pf.
	I. Schafvieh.						
302	Milchende Schafe incl. einige Gellen . .	1	20	8	562	1	4
35	3 1/4 jährige oder alte Hammel	2	8	—	81	16	—
140	2 1/4 jährige oder Erstlingszibben . . .	1	18	8	248	21	4
116	2 1/4 jährige od. Erstlingshammel incl. Böcke	1	21	8	220	17	4
93	1 1/4 jährige oder Jährlingszibben . . .	1	12	—	139	12	—
116	1 1/4 jährige oder Jährlingshammel incl. Böcke	1	13	4	180	10	8
266	Zibben und Hammel incl. Bocklämmer .	—	19	8	217	23	4
1068	. . . . . Summa	—	—	—	1651	6	—
	Hiervon geht ab das von G. dem Conductori F. als eisern zu liefernde herrschaftliche Inventarium an Schafvieh, nach dem Taxato von des ehemaligen Pachtschäfers Koch Antritt de Michaelis 1771 für						
146	alte Schafe	1	9	6	203	19	—
68	alte Hammel und Böcke	1	10	6	97	18	—
60	1 1/2 jährige Hammel und Böcke	1	2	8	66	16	—
54	1 1/2 jährige Zibben	1	—	4	54	18	—
58	1/2 jährige Hammel und Bocklämmer .	—	11	2	26	23	8
53	1/2 jährige Zibbenlämmer	—	11	2	24	15	10
439	. . . . . Summa	—	—	—	474	14	6
	Abgezogen giebt Conductor F. an den Pachtschäfer G. als Superinventarium für Schafvieh heraus				1176	15	6

Anhang No. II.

Inventarium

des Vorwerks S. den 22. April 1844.

Generalabrechnung.	Das eiserne Inventarium von 1754 beträgt Thlr.	gGr.	Pf.
I. Viehinventarium:			
a. Pferde	65	12	—
b. Hornvieh	190	20	—
c. Schafe	307	15	4
II. Ackergeräthe	71	12	—
III. Schäfereigeräthe	—	—	—
IV. Heu und Grummet	—	—	—
V. Stroh	18	—	—
VI. Heckerling und Spreu	—	—	—
VII. Mist: nach dem eisernen Inventario von 1754 müssen 150 Fuder abgegeben werden; diese wurden im Jahre 1823 laut Inventario das Fuder zu 6 gGr. Gold taxirt, betragen also nach Gelde	37	12	—
VIII. Die reinen Früchte sind in natura geliefert worden.			
IX. Feldinventarium:			
a. Einsaat, preuß. Courant.			
b. Pflugarten	154	18	—
c. Düngung	269	—	—
X. Hausgeräthe, preuß. Courant.			
Summa	1114	17	4

in Golde der Louisd'or à 5 Thlr.

Sinnentstellende Druckfehler.

Bd. I. S. 77 Anm. Zeile 5 von oben statt 62,4 lies 65,4.
Bd. I. S. 79. Kopf der Tabelle, statt gGr. lies Gr.
Bd. II. Inhaltsverzeichniß; Baden § 12, statt Stallvieh lies Stellvieh.

Halle, Buchdruckerei des Waisenhauses.

Anhang No. II.

Inventarium

des Vorwerks S. den 22. April 1844.

Generalabrechnung.	Das eiserne Inventarium von 1754 beträgt Thlr.	gGr.	Pf.
I. Viehinventarium:			
a. Pferde	65	12	—
b. Hornvieh	190	20	—
c. Schafe	307	15	4
II. Ackergeräthe	71	12	—
III. Schäfereigeräthe	—	—	—
IV. Heu und Grummet	—	—	—
V. Stroh	18	—	—
VI. Heckerling und Spreu	—	—	—
VII. Mist: nach dem eisernen Inventario von 1754 müssen 150 Fuder abgegeben werden; diese wurden im Jahre 1823 laut Inventario das Fuder zu 6 gGr. Gold taxirt, betragen also nach Gelde	37	12	—
VIII. Die reinen Früchte sind in natura geliefert worden.			
IX. Feldinventarium:			
a. Einsaat, preuß. Courant.			
b. Pflugarten	154	18	—
c. Düngung	269	—	—
X. Hausgeräthe, preuß. Courant.			
Summa	1114	17	4

in Golde der Louisd'or à 5 Thlr.

Sinnentstellende Druckfehler.

Bd. I. S. 77 Anm. Zeile 5 von oben statt 62,4 lies 65,4.
Bd. I. S. 79. Kopf der Tabelle, statt gGr. lies Gr.
Bd. II. Inhaltsverzeichniß; Baden § 12, statt Stallvieh lies Stellvieh.

Halle, Buchdruckerei des Waisenhauses.

BSB Bayerische StaatsBibliothek
MDZ Münchener DigitalisierungsZentrum Digitale Bibliothek

Drechsler, Gustav Adolph Wilibald,

Der landwirthschaftliche Pachtvertrag

Bd.: 1

Halle 1871
J.germ. 40 xt-1
urn:nbn:de:bvb:12-bsb11008801-0